

## UTDRAG

§ 20

Dnr 2014 KSM 0095

**Antagande av detaljplan Norra Tyresö Centrum  
etapp 1****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1 antas.

**Särskilt yttrande**

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-01-27 § 3.

**Beskrivning av ärendet**




Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1. Planen omfattar två kvarter med bostäder och lokaler för centrumändamål, hela Tvärgatan, delar av de nya gatorna Blå gatan och Simvägen, samt två mindre torgytor.

Dävarande samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att ta fram en detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1 i mars 2014. Planen är den första detaljplaneetappen i förnyelsen av Norra Tyresö Centrum. Planen gör det möjligt att uppföra bebyggelse med bostads- och centrumändamål.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1 antas.

**Bilagor**

- ProtokollsutdragMSU§3.pdf
- Tjänsteskrivelse antagande underskriven.pdf
- DP\_Centrum\_et\_1\_PB\_antagande.pdf
- DP\_centrum\_etapp1\_PK\_antagande.pdf
- DP\_Centrum\_etapp1\_granskningsutl.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

§ 3

2014 KSM 0095

## Antagande av detaljplan Norra Tyresö Centrum etapp 1

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1 antas.

### Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) anmäler ett särskilt yttrande (se bilaga).





### Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1. Planen omfattar två kvarter med bostäder och lokaler för centrumändamål, hela Tvärgatan, delar av de nya gatorna Blå gatan och Simvägen, samt två mindre torgytor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att ta fram en detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1 i mars 2014. Planen är den första detaljplancetappen i förnyelsen av Norra Tyresö Centrum. Planen gör det möjligt att uppföra bebyggelse med bostads- och centrumändamål.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse antagande underskriven.pdf  
DP\_Centrum\_et\_1\_PB\_antagande.pdf  
DP\_centrum\_etapp1\_PK\_antagande.pdf  
DP\_Centrum\_etapp1\_granskningsutd.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--



### Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 27 januari 2016

#### Ärende 3 Antagande av detaljplan Norra Tyresö Centrum etapp 1

Miljöpartiet är i grunden positiv till utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum. Vi ser goda förutsättningar till ett attraktivt och levande bostads- och arbetsplatsområde, både mänskligt och miljömässigt. Tillskottet av 230 bostäder med blandade upplåtelseformer, där 100 av dessa är hyresrätter, uppskattas både av de köande som får en bostad och av oss.

Förtätningen görs i anslutning till befintlig bebyggelse och i närhet till centrum och kollektivtrafik. En möjlig bilpool och goda cykelförbindelser skapar också förutsättningar till lägre parkeringstal.

#### Viktiga frågor att beakta vidare är:

- behovet av förskoleplatser och särskilda boenden,
- bullerproblematiken, så att avsteg från regeringens riktlinjer kan undvikas,
- att skapa bra ljusinsläpp i alla bostäder i kvarter 5,
- samt att åstadkomma goda ljus- och vindförhållanden överlag. Höghuset (som vi föreslagit betydligt lägre) innebär skuggeffekter för Forelltorget och kvarter 5 och även vindproblem.

Vi konstaterar tyvärr också att det inte tycks vara möjligt med ett genomsläpp över gården som därmed stängs för allmänheten. Detta innebär även att de som inte bor där måste gå runt hela kvarteret.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare


Datum 2016-01-27  
 Tid 08:30-09:35  
 Plats Bollmora


Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-02-01

Paragrafer 1 - 17

Sekreterare   
Andrea Ström

Ordförande   
Fredrik Sawestahl

Justerande   
Anita Mattsson


**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhallsbyggnadsutskottet  
 Sammanträdesdatum 2016-01-27  
 Datum då anslaget sätts upp 2016-02-01  
 Datum då anslaget tas ned 2016-02-23  
 Förvaringsplats för protokollet Samhallsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift

  
Andrea Ström

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

## Närvarolista

### Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)  
Mats Lindblom (L)  
Marie Åkesdotter (MP)  
Anki Svensson (M)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Leif Kennerberg (KD)  
Anita Mattsson (S)  
Kristjan Vaigur (S)  
Lennart Jönsson (S)

### Ersättare

Dick Bengtson (M)  
Anna Steele (L)  
Helen Dwyer (C)  
Anna Lund (KD)  
Karin Ljung (S)  
Peter Bylund (MP)  
Marcus Obligado (V)

### Övriga




Åsa de Mander, politisk sekreterare, Liberalerna  
Andrea Ström, nämndsekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Sophia Norrman Winter, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, Socialdemokraterna  
Carolina Fintling Rue, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Helene Hallberg, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Jenny Linné, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Göran Bardun, Kommunekolog, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Martin Fahlman, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Mette Kjørstad, Samordnare internationella frågor, HR-avdelningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

**Frånvarande**

Peter Odelvall (M)

Anders Linder (S)

Justerandes sign				Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	---	--------------------

Tyresö kommun  
SBF  
Sophia Norrman Winter  
Planarkitekt  
08-57829202  
sophia.norrman.winter@tyreso.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
2016-01-14  
1 (3)

Diarienummer  
Dnr 2014 KSM 0095

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad  
Tyresö kommun

## **Antagande av detaljplan Norra Tyresö Centrum etapp 1**

### **Förslag till beslut**

Detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1 antas.



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef



Helene Hallberg  
Planchef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1. Planen omfattar två kvarter med bostäder och lokaler för centrumändamål, hela Tvärgatan, delar av de nya gatorna Blå gatan och Simvägen, samt två mindre torgtor.

## Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att ta fram en detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1 i mars 2014. Planen är den första detaljplaneetappen i förnyelsen av Norra Tyresö Centrum. Planen gör det möjligt att uppföra bebyggelse med bostads- och centrumändamål.

Under samrådet inkom 11 yttranden: Två yttranden från intresseorganisationer, två från fastighetsägare i centrum samt resterande sex från myndigheter eller berörda ledningsägare. Under granskningen av planen inkom 10 yttranden: Ett från intresseorganisation, ett från fastighetsägare i centrum och resterande från myndigheter och ledningsägare.

En markanvisningstävling hölls efter plansamrådet under 2014. Efter utvärdering skedde markanvisning i december 2014 till Strabag, SMÅA och Botrygg. Strabags kvarter har under våren 2015 förvärvat av Riksbyggen som kommer slutföra projektet i enlighet med markanvisningstävlingen.

Tävlingsbidragen, inkomna synpunkter under samrådet och granskning och pågående väg- och ledningsprojektering har tillsammans utgjort underlag för det vidareutvecklade planförslaget.

Planen innehåller två kvarter med bostäder och lokaler för centrum. Parkering för boende anordnas i garage under kvarter 5.

Kvarter 2 innehåller drygt 100 hyresrätter. Byggnaden är 16 våningar hög och kommer vara sammanbyggt med Bollmorahallen. I den nya byggnaden kommer två spelaringångar finnas till Bollmorahallen.

Kvarter 5a innehåller ca 60 bostäder, varav några är "bokaler" i markplan.

Byggnaderna föreslås att uppföras i fem och sex våningar. På fem-våningsdelen uppförs två takterrasser för de boende i kvarter 5a.

Kvarter 5b innehåller ca 50 bostäder. Byggnaden varierar mellan fyra och sju våningar.

Inom området ligger också den nya huvudgatan Tvärgatan, som förbinder Bollmoravägen med Bollmora allé, samt delar av Blå gatan och Simvägen. Ett mindre område planläggs som torg. Planen möjliggör att dessa gator utformas



med gott om plats för gående, cyklister, kollektivtrafik och trädplantering. Dessa områden föreslås bli allmän platsmark.

För att möjliggöra utvecklingen av Norma Tyresö Centrum med nya bostäder, lokaler och ny gatustruktur föreslås att en del av befintlig markparkering blir gatumark. Fastigheterna som berörs av detta är främst Forellen 17 (centrumägaren), men även Forellen 2 (Hemsö med vårdcentral mm). Kommunen har för avsikt att komma överens med berörda fastighetsägare om en överföring av marken.

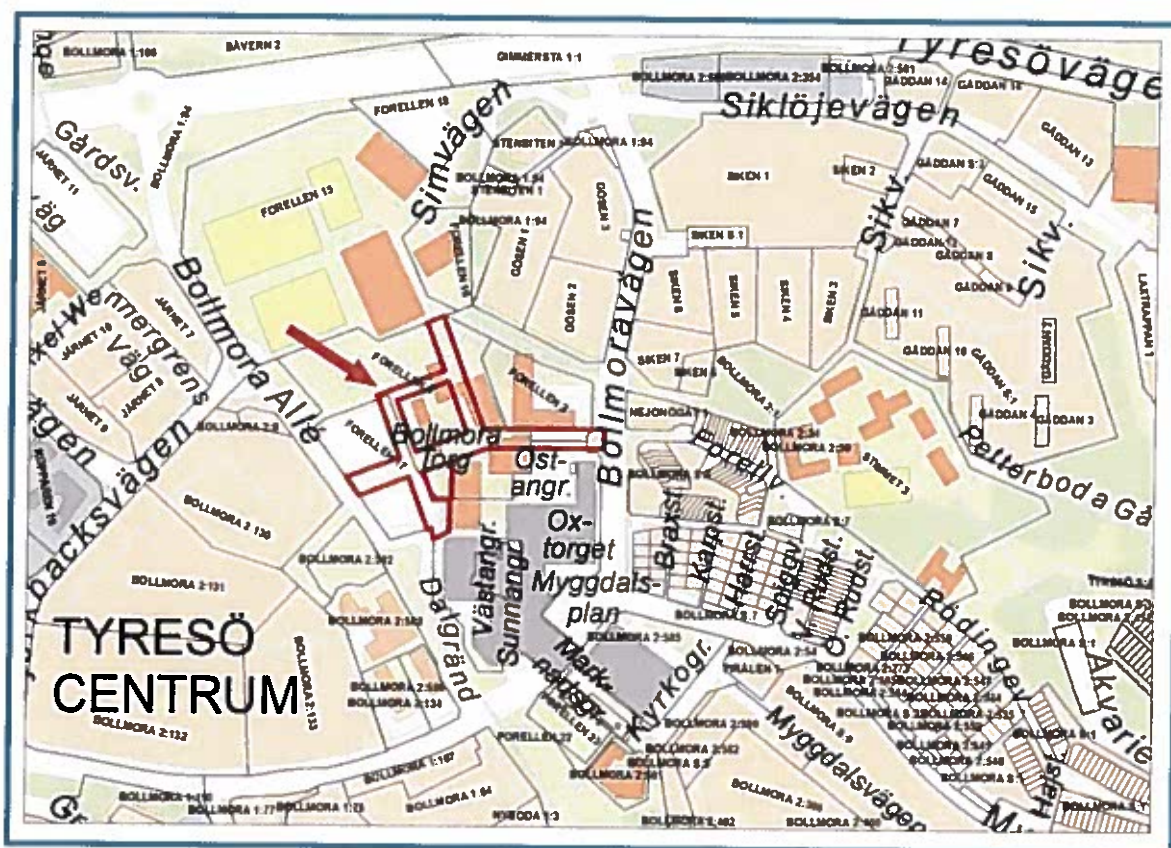
Till detaljplanen finns ett kvalitetsprogram där varje byggherre liksom kommunen har varsitt kapitel. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till tidigare tecknat markanvisningsavtal och syftet är att säkerställa att projekten innehåller de kvalitéer som presenterats och utvärderats i den tidigare genomförda markanvisningstävlingen.



PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Norra Tyresö centrum, etapp 1

Delar av fastigheterna Forellen 2, 4, och 17  
inom Tyresö kommun, Stockholms län



### Tyresö kommun

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

tyresö kommun



## Innehåll

<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande .....	4
Planprocess och skede .....	5
Tidplan .....	5
<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>5</b>
Syfte .....	5
Huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Uppdrag .....	6
Behovsbedömning .....	6
<b>PLANDATA</b> .....	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Planprogram .....	7
Kvalitetsprogram .....	8
Gällande detaljplaner .....	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	9
<b>PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>10</b>
Natur och stadsbild .....	10
Bebyggelse .....	11
Geotekniska förhållanden .....	23
Gator och trafik .....	19
Kollektivtrafik .....	23
Kulturmiljö .....	23
Service .....	24
Teknisk försörjning .....	25
Dagvatten .....	26
Miljö, hälsa och säkerhet .....	27
Planbestämmelser .....	29
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR</b> .....	<b>32</b>
Genomförande .....	32

Tidplan för genomförande .....	32
Genomförandetid.....	32
Avtal .....	32
Organisatoriska frågor .....	33
Fastighetsrättsliga frågor .....	33
Tekniska frågor.....	36
Ekonomiska frågor .....	37
Medverkande tjänstemän .....	38

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram inför och under planarbetet:

- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum (2013)
- Kvalitetsprogram för Centrum etapp 1 (Semrén och Månsson, LINK arkitektur, Joliark, Land arkitektur, 2015)
- Övergripande sol- och skuggstudie för Norra Tyresö centrum (2013)
- Sol- och skuggstudie för Centrum etapp 1 (Joliark, 2015)
- Översiktlig beskrivning av geotekniska förhållandena (Sweco, 2013)
- PM Geoteknik – Norra Tyresö Centrum etapp 1 (WSP, 2015)
- Vindstudie, Tyresö Centrum, (White 2014)
- Vindanalys kv. 2 – Norra Tyresö, (Zynka 2015).
- Parkeringsstrategi med p-norm för bostäderna, Norra Tyresö Centrum (kommunen 2014)
- Gröna strategier, (Ekologigruppen 2015)
- Dagvatten och VA, Norra Tyresö Centrum, (WSP 2015)
- Dagvattenhanteringsplaner för varje kvarter, (WRS respektive WSP 2015)
- Bullerutredning till detaljplan Centrum – etapp 1, (Structor, 2014)
- Vägledning för installation av sopsugssystem, (Urban Earth, 2015)
- Gatu- och ledningsprojektering (WSP, 2015)

### Plan- och bygglagen

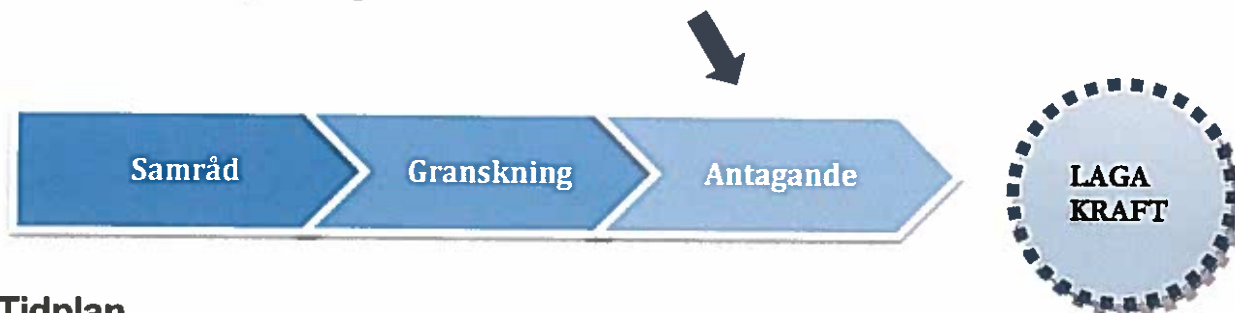
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900)

### Förfarande

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

## Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet.



### Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)

2014-03-10

Samråd

Våren 2014

Granskning

Oktober 2015

Antagande

Kv. 1 2016

Laga kraft, tidigast

Våren 2016

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

## SAMMANFATTNING

### Syfte

Detaljplanen syftar till att uppföra två nya kvarter i Norra Tyresö Centrum. Kvarteren innehåller bostäder med lokaler för centrumändamål. Planen lägger fast kvarterersstrukturen i norra centrum med de nya huvudgatorna med arbetsnamnen Tvärgatan, Blå gatan och Simvägen. Planen möjliggör att området får urbana kvalitéer med boende, gatuliv, butiker och vistelseytor.

### Huvuddrag

Planen möjliggör att en ny stadsmässig kvarterersstruktur byggs upp med nya byggrätter för bostäder och lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen koncentrerar sig till ett punkthus om 16 våningar och ett kvarter om 4 - 7 våningar. Planen möjliggör en tätare stadsbebyggelse med gator där byggnaderna ligger i liv med gatans gångbana och lokaler kan anordnas i skyldlägen. Tvärgatan, Blå gatan och Simvägen föreslås bli nya huvudgator anpassade efter gång, cykel, kollektiv- och biltrafik. Gatorna kommer förbinda området med befintliga bil- och gångvägar i centrum, vilket kommer öka tillgängligheten för alla trafikslag.

### 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 kvarterersstruktur med nya huvudgator och lokalgator, bostäder, service och torg som totalt innehåller ca 950 nya bostäder. Denna plan är den första etappen i omdaning av Norra Tyresö Centrum.

## Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 10 mars 2014 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Norra Tyresö Centrums etapp 1.

## 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.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet sträcker sig mellan Bollmora allé och Bollmoravägen i väst-östlig riktning och mellan ishallen och Forelltorget i nord-sydlig riktning.



Flygbild över området sett från väster.

### Areal

Planområdet har en yta på ca 16.000 kvm

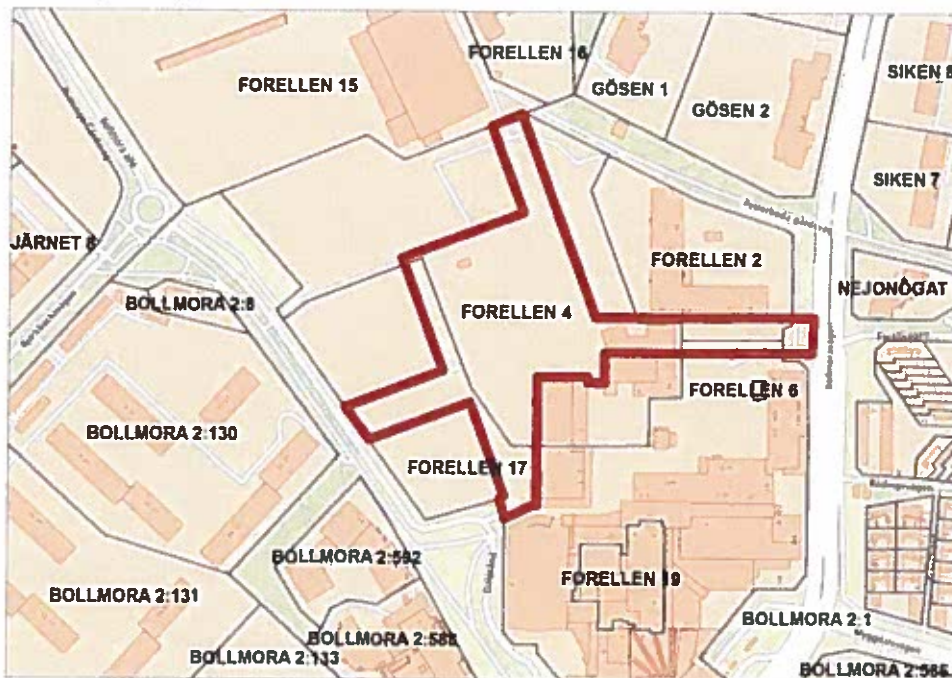
### Markägförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet, se karta nedan:

- Del av fastigheten Forellen 17 som ägs av Skandia fastigheter AB, (tidigare namn Diligentia).



- Del av fastigheten Forellen 4 som är kommunalägd
- Del av fastigheten Forellen 2 som ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB (Hemsö)



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

## Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

## Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2008, som ett område för utveckling och förnyelse. Översiktsplanen innehåller en beskrivning av planprogrammets (se nedan) förslag med ca 650 nya bostäder, fler butiker, förbättrat vägnät, torg, stadspark och ytor för sport och evenemang.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner att förnya norra delen av centrum.

## Planprogram

Planprogrammet "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum" antogs i mars 2007. Området där Forellskolan tidigare låg (Forellen 4) och där vårdcentralen (Forellen 2) är belägen ingår i planprogrammets område men behandlas inte i programmet. Vid tiden för planprogrammets framtagande fanns inga konkreta förslag på förändringar på dessa platser. Efterkommande utredningar har visat på fördelar att utveckla även dessa fastigheter så att en bättre gatu- och kvartersstruktur kan bildas som är mer orienterbar, tillgänglig och sammanhållen.

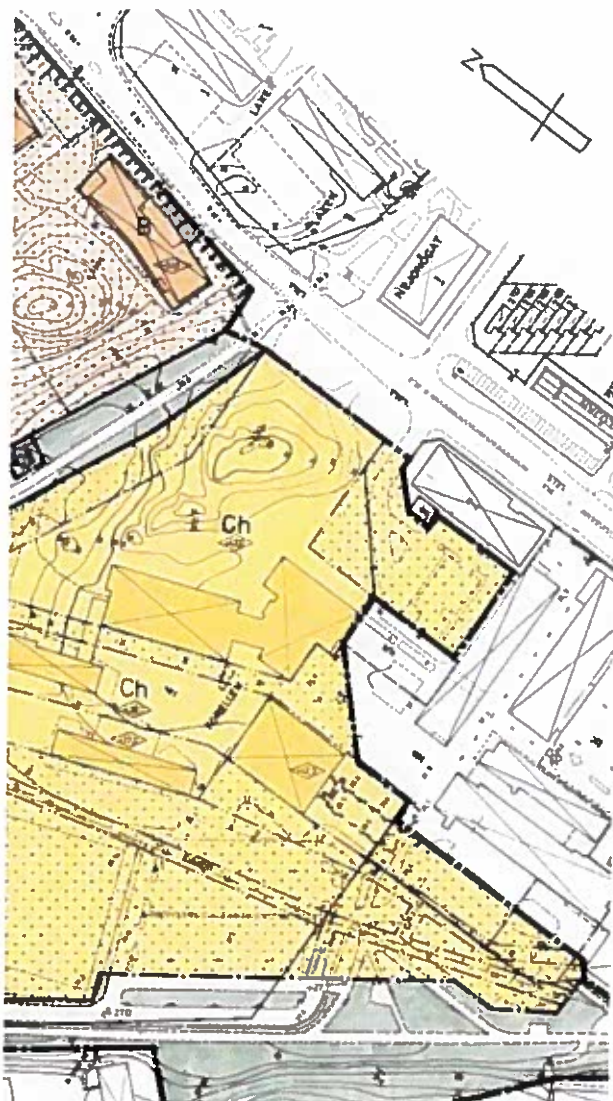
## Kvalitetsprogram

Som styrdokument till detaljplanearbetet och markanvisningstävling finns "Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum" antaget i december 2013. Kvalitetsprogram för kvartersbebyggelse och allmän platsmark finns framtaget av varje byggherre.

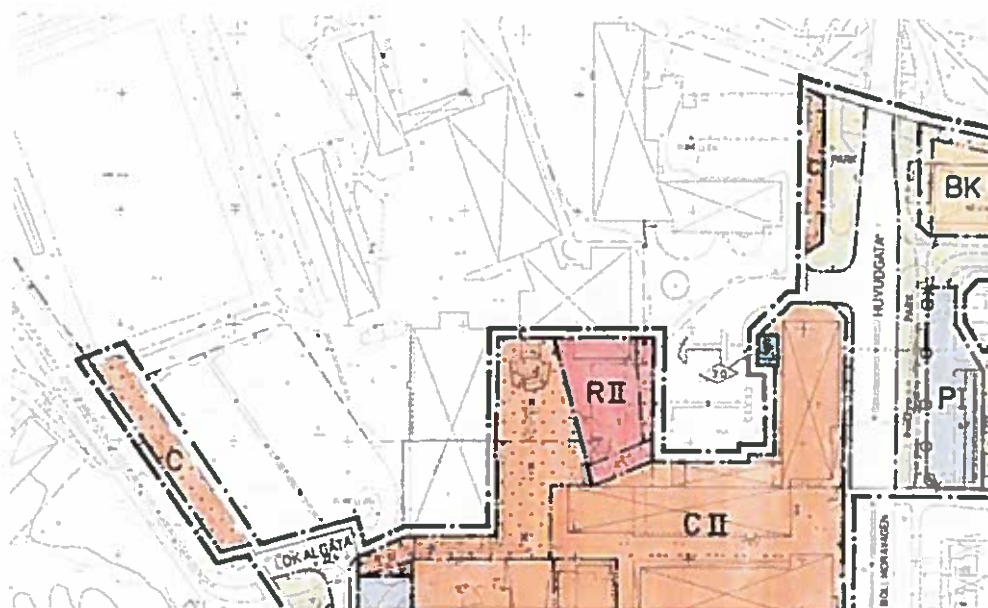
## Gällande detaljplaner

Området är i dagsläget planlagt för centrumändamål, kultur och en mindre bit som parkmark. 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.

- Stadsplan för del av Bollmora centrum, norra, nr. 162, fastställd 1975-05-27
- Detaljplan för Bollmora centrum, nr. 221, laga kraft 1988-12-15



Utsnitt ur gällande plan nr 162, centrumändamål. Observera norrpilen.



Utsnitt ur gällande plan nr 221, centrumändamål, kultur och park.

### Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed 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 behövas 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. Forellskolan har rivits och nya byggnader kommer att uppföras. För hela projektet Norra Tyresö Centrum har ett övergripande kvalitetsprogram tagits fram för att säkerställa områdets kvalitéer samt en hög arkitektonisk nivå på byggnader, gaturum, platsbildningar mm. Under planarbetet kommer ett mer detaljerat kvalitetsprogram tas fram för respektive etapp. På så sätt bedöms den nya stadsdelen bli ett attraktivt komplement till Tyresö centrum och omringliggande bebyggelse. Den nya vägdragningen innebär att dessa delar av centrum bli möjliga att nå med bil och buss, men innebär i sin tur att de blir utsatta för buller. Gränsvärden för buller mot bostäder kommer dock hållas. Centrumnära bostäder gör att bilbehovet minskar, vilket kan bidra till ett lägre totalt trafikarbete i kommunen. Planförslaget innebär att färre ytor än i dagsläget är hårdgjorda, vilket innebär att volymen fördröjt dagvatten minskar om förslaget genomförs. För att ytterligare minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden har en dagvattenutredning tagits fram där åtgärder föreslås både inom och utanför planområdet.

Behovsbedömningen i sin helhet finns hos Tyresö kommun.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

#### Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Norra Tyresö Centrum planeras så att trafikarbetet inte ska öka i kommunen som helhet. 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 fler gröna ytor och fördröjningsåtgärder. Planförslaget kommer därmed inte leda till att MKN vatten överskrids.

## PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Natur och stadsbild

#### Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget norr om Tyresö centrumgalleria. De utgörs av ytor för parkering, körbanor och gångytor. Inom området låg tidigare Forellskolan, vars byggnader revs våren 2014. På platsen för Forellskolans byggnader och skolgård har en temporär gräsmatta anlagts, men området var tidigare hårdgjort. Angränsande till planområdet ligger Bollmorahallen, Forellbion, byggnaden där vårdcentral och folktandvård är inhyta samt butikslokaler och parkering för centrum. Bollmorahallens norra del har en utbyggnad inom planområdet. Området är till övervägande del hårdgjort. Vegetationen består av träd i hårdgjorda ytor med några undantag för mindre ytor med naturlig vegetation. Dagvattnet leds bort i kulvert under området.



Flygbild över centrum med planområdet i rött. Forellskolan är inte riven på bilden.

### Planförslag och konsekvenser

Planen möjliggör att en tätare stadsbebyggelse med gator kan byggas. Planförslaget innebär att Forellskolans gamla matsal rivs och att de nya vägarna Tvärgatan, Simvägen och Blå gatan kan anläggas. En ny stadsmässig kvartersstruktur byggs upp med nya byggrätter för bostäder och centrumändamål. Detta gör det möjligt att färdas genom området i öst-västlig riktning vilket tidigare inte varit möjligt på grund av Forellskolans läge. Tillgängligheten till Bollmora torg, även kallat Forelltorget, och Tyresö centrum norra entré till gallerian ökar.



*Situationsplan över planområdet när ny bebyggelse är uppförd. Land Arkitektur 2015.*

## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

Sedan Forellskolan revs våren 2014 saknar planområdet i stort sett byggnader. En mindre tillbyggnad på Bollmorahallens norra gavel ligger inom planområdet. Marken är hårdjord.

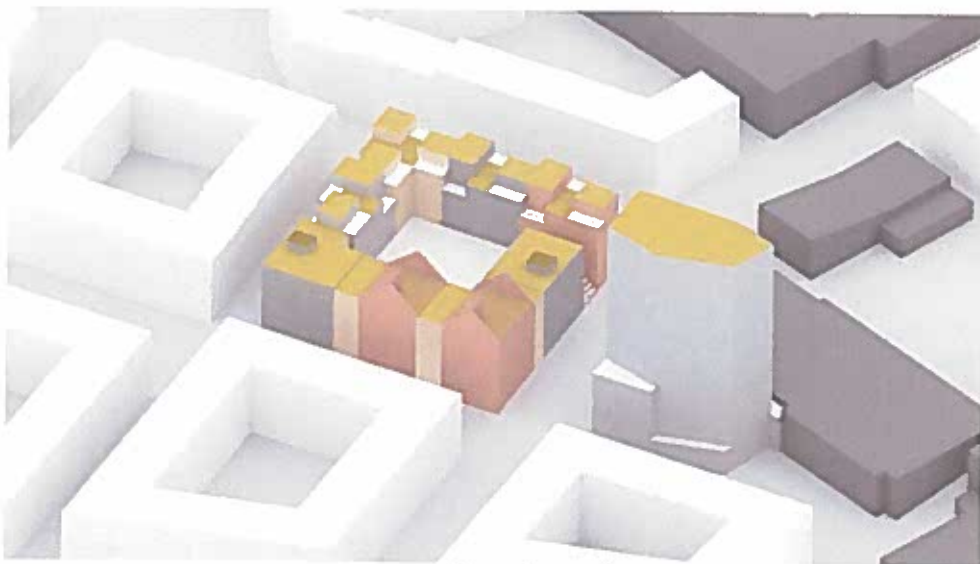
### Planförslag och konsekvenser

Byggrätterna koncentrerar sig till ett punkthus om 16 våningar och ett bostadskvarter om 4-7 våningar. I båda byggnaderna möjliggörs både bostäder och lokaler för centrumändamål. Sammanlagt kan ca 230 bostäder tillkomma. Inom markanvändningen centrum ryms kontor, handel, service, hotell, restaurang, samlingslokaler, lokaler för religiös utövning, föreningsliv och kultur mm.

Bostadsgårdar ska utföras med planterbart bjälklag så att det blir möjligt att plantera träd och buskar och att ha fördröjande dagvattenanläggningar.  
Huskropparna kommer påverka sol- och vindförhållandena.

Sol- och skuggstudie visar att en vandrande skugga kommer från kvarter 2 över kvarter 5 under dagen. Gården på kvarter 5 kommer ha sol på den nordöstra delen, medan den sydvästra delen kommer ligga i skugga större delen av dagen. Gården på kvarter 2 kommer ha sol under förmiddagen och under sommartid även sen eftermiddag. Ett fåtal enkelsidiga lägenheter utan sol kommer att finnas i kvarter 5 mot norr.

Vindstudie visar att det nordvästra och sydöstra hörnet i kv. 2 är mest utsatta för vind i gatunivå. Den planerade spelaringången mot söder kan behöva ett vindfång eller vindskydd av något slag. Miljön på den planerade gården på kv 2 kan förbättras med hjälp av en spalje eller vegetation med avseende på vind från söder. De beräknade nivåerna är ändå acceptabla och kan förmildras och förbättras av de planerade gatuträden.



*Volym och taklandskap över bebyggelsen i planområdet. Joliark 2015*

### **Beskrivning av kvarter 2**

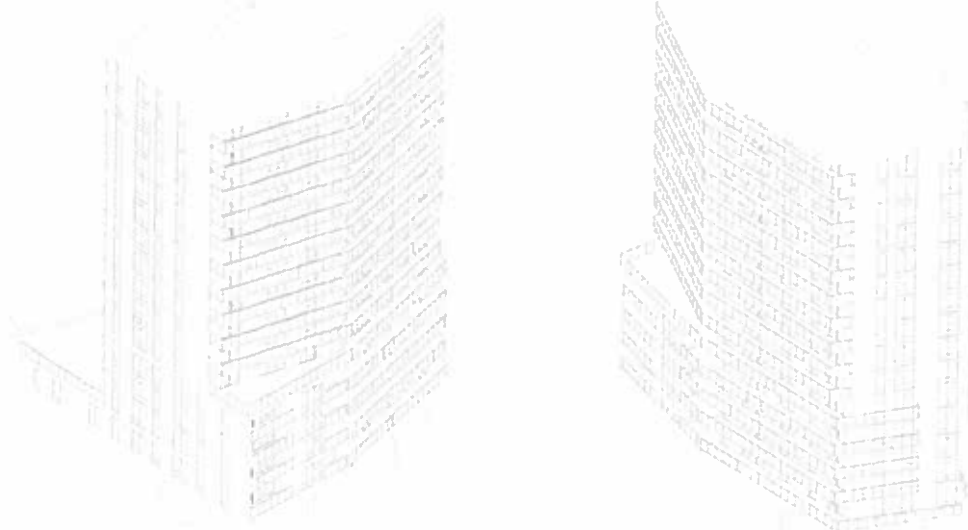
Byggrätten för punkthuset om 16 våningar ligger dikt an Bollmorahallen. Byggnaden är formad efter gatornas kvartersstruktur och befintlig bebyggelse i sin bottenvåning. För att bryta ned skalan i höjded finns en tvåvåningsdel med bostadsgård och en femvåningsdel mot Blå gatan. På detta sätt varierar alla fasadytor i alla väderstreck både i horisontell och vertikalt led.

Byggnaden inrymmer drygt 100 i huvudsak mindre bostadslägenheter. I bottenvåningen finns verksamheter och lokaler för centrumändamål, liksom bostadskomplement som cykelrum, miljörum mm. Lokaler för verksamheter inom användningen centrumändamål ska finnas om minst 30 % längs med gatufasad och mot torget söder om byggnaden. För att säkerställa att bottenvåningens lokaler blir ändamålsenliga för butik eller restaurang ska en invändig våningshöjd om minst 3,5 m finnas (bjälklag – bjälklag).

Taken på 16-våningsdelen ska vara vegetationsklätt. Två- respektive femvåningspartierna är tänkta för utevistelse och har helt eller delvis andra takmaterial. Tekniska anläggningar för ventilation och hiss får endast finnas på 16-våningsdelen, dessa ska om möjligt också ha vegetationsklädda tak. De tekniska anläggningarna ska vara belägen mitt på taket för att inte synas från gatunivå eller från bostäder upp till våning 5.

Fasaden består av fibercementskivor, band av galvad plåt och skivmaterial med träkänsla. Byggnadens skala bryts ned genom att fasaden varieras i material, skivstorlek och textur. Höjden tas ned genom att fasaden har horisontella band som sveper runt volymen – ibland som balkongfronter och ibland integrerade i fasad. De horisontella banden består av metall som avviker i kulörton, glans eller mönster. Mellan banden inordnas fönster och balkonger. Fasaden ska i huvudsak ha en varm och ljus kulör. Den inre balkongväggen har ett fasadmaterial i trä eller i skivor med träkänsla. Alla volymens sidor har egna karaktärer så att variation uppnås. Den östra sidans variation ska uppnås genom lekfullt och oregelbundet placerade balkonger. Bottenvåningen har en stensockel och stora fönsterpartier indelade med träpartier mellan sig. Träpartierna består av skiva liknande den finns på den inre balkongväggen. Alla fasadmaterial ska harmoniera och mötena mellan materialen ska vara bearbetade och genomtänkta.

Alla lägenheter har balkonger eller uteplatser. Balkongfronterna föreslås till övervägande delen ligga i liv med takfoten och ska inte gå ut över plangränser. Utanpåliggande balkonger (utanför takfotens liv) finns i ett mindre parti på södra gaveln i våning 1 – 5 och på den östra fasaden. Inga balkonger – utanpåliggande eller indragna under takfot - ska kraga ut över annans fastighet. Balkongfronterna ska innehålla fasta eller flyttbara odlingslådor men i övrigt vara mycket genomsiktliga så att ett luftigt intryck ges för betraktare från gatan.



*Volymstudie över kvarter 2 mot öster respektive mot norr.  
Semrén & Månsson.*



*Kvarter 2's västra fasad längs med Blå gatan. Semrén och Månsson, 2015*

Huvudentré ska vara indragen i fasaden för att ge ett väderskydd.  
På fastigheten för kv. 2, mellan bostadshuset och Bollmorahallen, finns en inbyggd gång som fungerar som spelarentré och utrymningsväg från hallen. De utrymningsvägar som vetter mot punkthuset ska anpassas så att alla krav på tillgänglighet, utrymning och brandsäkerhet är tillgodosedda när planen är genomförd. För att säkerställa detta föreslås att ett servitut inrättas som tjänar Bollmorahallens funktioner.



### Beskrivning av kvarter 5a

Byggrätterna för kvarteret möjliggör ca 65 lägenheter där merparten är större 1:or och 2:or. Byggnaden har en del i sex våningar och en del i fem våningar. Byggnaden bjuder på en stor variation i gaturummet då fasaden ständigt växlar material och uttryck. Vertikala partier med omväxlande cortenplåt, mörk plåt och cederspån upprepas runt byggnaden. Alla fasadmaterial har mustiga jordfärger vilket ger ett varmt och rustikt intryck. Plåtfasaderna möter gatan och inget avvikande sockelmaterial finns. Cederspånsfasaderna har en låg sockel av betong för att skydda träet. Alla fasadmaterial harmonierar och mötena mellan materialen är bearbetade och genomtänkta. Fasaderna växlar i höjd med fasadmaterialet vilket utgör en variation också i takfotslinjen.

Alla tak är flacka och antingen vegetationsklädda eller har takterrass för utevistelse. Taken i kvartersdelen 5a ska vara vegetationsklädda till minst 60 % för att dagvatten ska fördröjas och renas i den grad som beskrivs i kvarterets dagvattenutredning. Hisstoppar och ventilationshuvar är de enda tekniska anläggningar som får finnas på tak. Dessa ska i stort underordna sig pergolans sadeltak. På två av taken finns en takterrass med en pergola formad som ett sadeltak. Pergolan är öppen på sidorna och funktionen ska vara som räcke och som växtstöd. Pergolan får inte byggas tät, den får endast vara tät i gavlarna. Hissen och trapphuset går upp på takterrassen, så att terrassen är fullt tillgänglig.

Alla lägenheter har balkong antingen mot gata eller mot gård. Mot Tvärgatan är balkongerna indragna i fasad och ska inte hänga ut över fastighetsgräns. Mot Blå gatan och lokalgatan är balkongerna utanpåliggande och skjuter då maximalt ut 0,9 meter från fasad och ligger minst 4,7 m ovanför gatan. Balkongfronter ska vara i glas och pinnräcken. Fasadmaterial på insidan av balkong är träpanel eller panel med träkänsla.

Innanför byggnaden finns en kringbyggd bostadsgård som beskrivs nedan. Under gården finns garage och cykelplatser till boende. Garaget nås från alla trapphus.

I bottenvåningen finns verksamheter och lokaler för centrumändamål liksom flexibla bokaler, bostadskomplement som cykelrum, miljörum mm. Lokaler för verksamheter med centrumändamål ska finnas om minst 20 % längs med gatufasad. För att säkerställa att bottenvåningens lokaler blir ändamålsenliga för butik eller restaurang ska en invändig våningshöjd om minst 3,5 m finnas (bjälklag – bjälklag) för som minst de 20 %-en.

Bokalerna har entré från gatan. Vädskydd vid huvudentréer till bostäderna fås genom att de ligger placerade under balkong. Där utkragande balkonger inte finns ska entréerna vara indragna i fasad så mycket det går.



Fasader kv 5a mot Tvärgatan. LINK Arkitektur 2015



Fasader kv 5a mot Blå gatan. LINK Arkitektur 2015

### Beskrivning av kvarter 5b

Byggrätterna för kvartersdelen möjliggör ca 50 lägenheter i storlekarna 1:or - 5:or. Bebyggelsen varierar kring en femvåningsskala. Byggnaden har en stringent tegelarkitektur och ett lekfullt, skulpturalt taklandskap. Volymen bryts upp i de fyra trapphusen som alla har individuella tegelkulörer i en sammanhållen färgskala. Kvarteret har en helt öppen portik mot Tvärgatan. Portiken utgör gräns mot grannfastigheten, frilägger den södra gaveln och skapar en siktlinje från Forelltorget, vilket blir ett tydligt motiv i den nya stadsdelen. I bottenvåning finns lokaler, på våning 2 – 4 finns traditionella lägenheter, medan våning 5-6 och 6-7 har takradhus i etage vilket skapar en horisontell variation i kvarteret. Trappningen 4-6 eller 5-7 våningar finns i 4 byggnadspartier. Tre av dessa trappade byggnadspartier vetter mot Simvägen (se bild nedan) och en vetter mot lokalgatan. För att säkerställa variationen i taklandskapets nockhöjder används planbestämmelsen  $e_1$  utnyttjandegrad, se nedan under rubrik Planbestämmelser.

Parkering för boende anordnas i garage under gården. Garaget ska vara tillgängligt via alla trapphus.

Fasaderna är i tegel som varierar i tre olika kulörer. Teglet ska så långt som möjligt möta marken och eventuellt avvikande sockel ska underordnas teglet. Sockelvåningen föreslås bestå av stora glasade partier med tegel mellan. Huvudentrén till bostäderna ska vara indragen i fasad så att ett väderskydd skapas. Fönster ligger som i ursparade hål i fasaden och utgår från en rektangulär form som upprepar sig 1, 2 eller 3 gånger. Fönstren ligger långt ut i vägglivet, liksom utskurna ur fasaden. Alla fasadmaterial harmonierar och mötena mellan materialen är bearbetade och genomtänkta.



*Gatuy över kvarter 5b. Joliark 2015*

Taken är flacka, antingen vegetationsklädda eller har takterrasser med en lätt genomsiktig balkongfront räcke. Ingen utstickande takfot ska finnas mot gata. Taken i kvartersdelen 5b ska vara vegetationsklädda till minst 60 % för att dagvatten ska fördröjas och renas i den grad som beskrivs i kvarterets dagvattenutredning. Tekniska anläggningar på tak ska placeras mitt på taket eller mot gården för att inte synas från gatan. Dessa ska inte stöka upp mer än ca 0,6 meter ovan byggnadshöjden.

Alla lägenheter har balkong, terrass eller fransk balkong. Mot gata ligger balkonger indragna liksom utskurna som hål i fasaden. Dessa balkonger har fronter i en kombination av tegel och metall i matchande kulör, alternativt tegel och glas. Mot gård är balkongerna utanpåliggande. Dessa balkonger har räcken med integrerade odlingslådor.

I bottenvåningen finns lokaler för centrumändamål och lokaler för bostadskomplement som cykelrum, miljörum mm. Lokaler för verksamheter inom centrumändamål ska finnas om minst 20 % längs med gatufasad. För att säkerställa

att bottenvåningens lokaler blir ändamålsenliga för butik eller restaurang ska en invändig våningshöjd om minst 3,5 m finnas (bjälklag – bjälklag) för som minst de 20 % -en.



*Fasader mot Simvägen. Kv 5b. Joliark 2015*

### Beskrivning av bostadsgården i kvarter 5

Gården är anlagd på bjälklag ovan garaget. Höjdsättningen i byggnader och garage gör att gården har två nivåer för att ansluta på ett bra sätt. Runt om ligger privata uteplatser. I den norra delen finns gemensam uteplats i det mest soliga läget.



*Situationsplan över gården i kv 5. LAND Arkitektur 2015.*

Mot Tvärgatan finns en helt öppen portik med en sittvänlig trapp som leder ned mot gatan. Portikens västra vägg är en växtvägg som förhöjer upplevelsevärdena och är ett blickfång från Forelltorget. En mindre lekplats ska anläggas samt mindre ytor för odling. Ett större träd ska planteras på gården. Gården är tillgänglig från alla trapphus. Materialen är valda med tanke på att knyta ihop de olika fasadmaterialen i kvartersbebyggelsen och består av trä, marktegel och metall. Större delen av gården består av växtytor med skuggtåliga, delvis högväxta gräs för att skapa avskärmningar. I dessa växtytor ska dagvatten från taktytor infiltreras och fördröjas. Vid stora regnmängder kommer breddavlopp ske genom portikens planteringar. En teknisk anläggning för garagets ventilation kommer behövas på gården. Denna ska gestaltas med omsorg och byggas in i sittmöbel, lekredskap eller liknande om möjligt.

En mer fullständig beskrivning av ny bebyggelse finns i kvalitetsprogram tillhörande detaljplanen.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Området har infart från väster ifrån Bollmora allé till besöksparkeringen för centrungallerian. Österifrån når man området från Bollmoravägen och Bollmora torg. Det finns ingen möjlighet att köra genom området. Ingen kollektivtrafik trafikerar området.

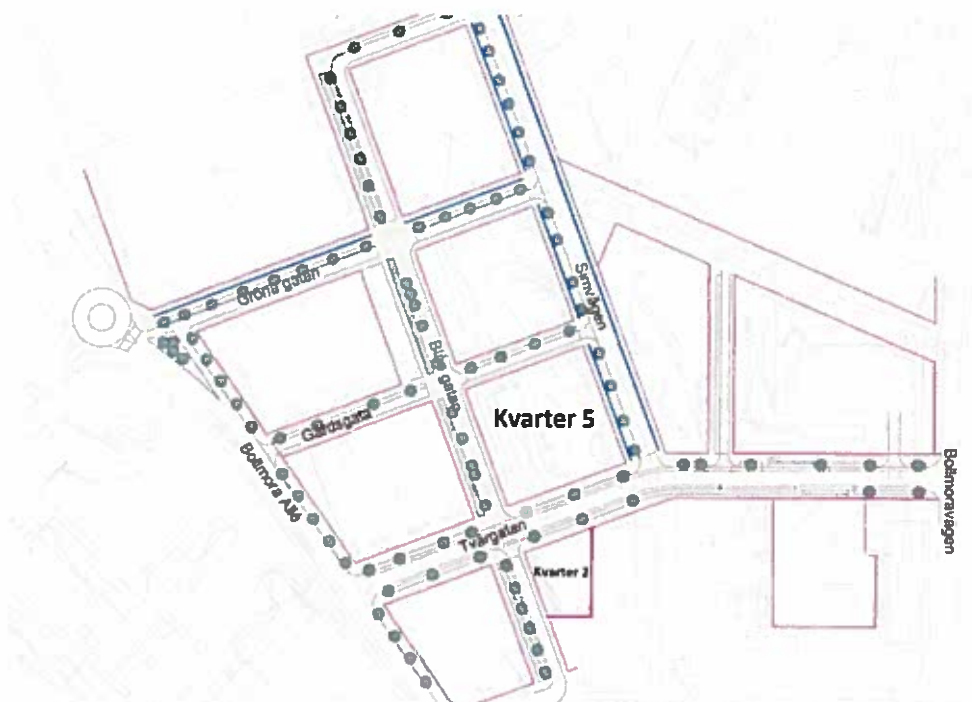
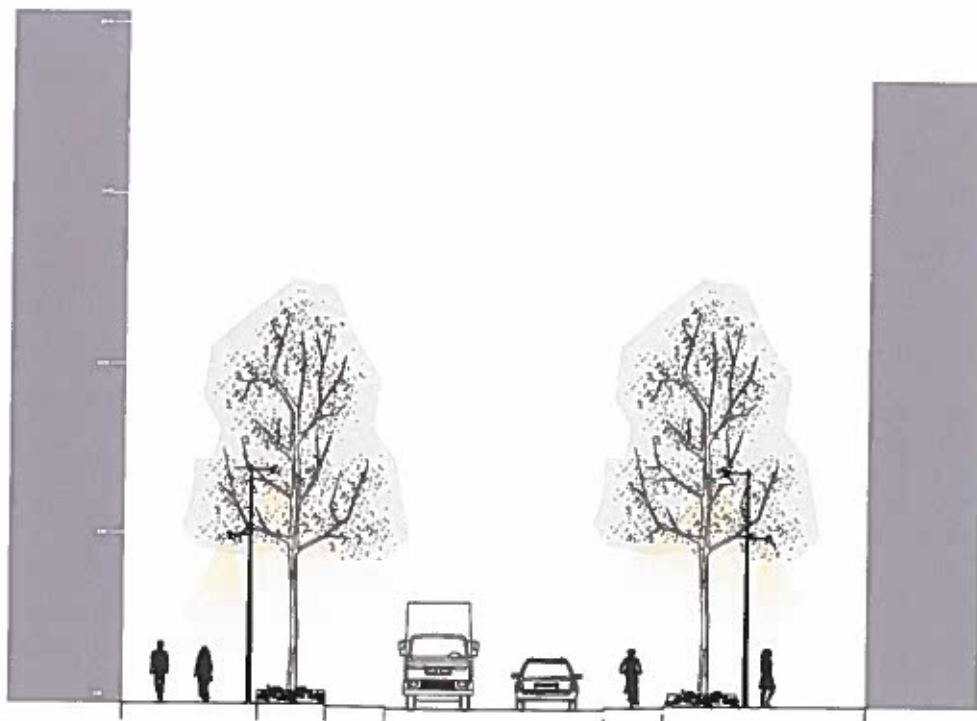


Illustration över gatustrukturen i södra delen av Norra Tyresö Centrum

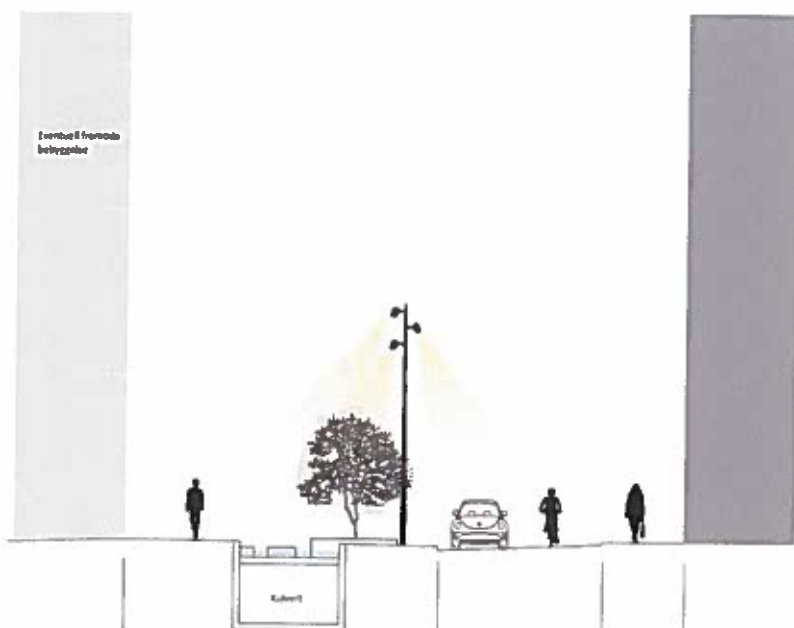
### Planförslag och konsekvenser

Dagens storskaliga struktur föreslås få en mer stadslig kvartersstruktur som blir mer småskalig och tillgänglig genom att tre nya gator anläggs. Planförslaget möjliggör att gående, cyklister och biltrafik kan tas sig genom och runt området på ett flertal sätt. Förslaget gör det också möjligt att förse området med kollektivtrafik.

Gatorna kan utföras med trädrader och med breda separerade gång och cykelbanor så att gående och cyklister kan prioriteras framför biltrafik. Tvärgatan föreslås bli en huvudgata som förbinder Bollmora allé och Bollmoravägen.



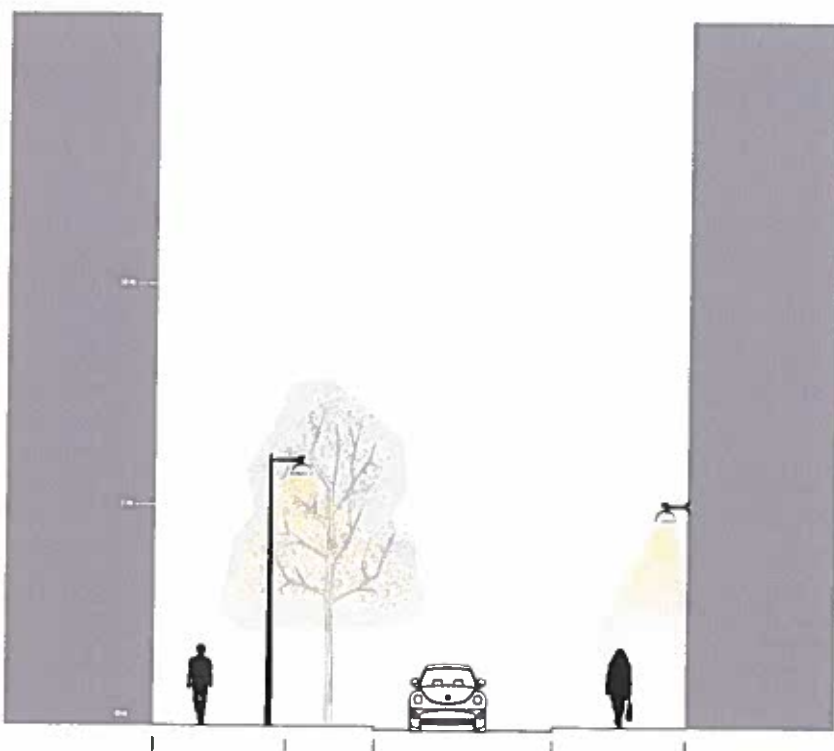
*Illustration över Tvärgatans gatusektion som är 22 m bred.*



*Illustration över Blå gatans gatusektion som är 17 m bred.*



*Illustration över Simvägens gatusektion som är 18 m bred.*



*Illustration över gårdsgatan som är 12 meter bred.  
Till höger i bild ser man armaturen som är fäst på fasad.*

Utformning av gaturum och torgytor ska samspela mot målet att skapa en attraktiv livfull stad med funktionsblandning och god orienterbarhet. Ett särskilt gestaltungsprogram är framtaget där vägsektioner, möblering, belysning, material och försättning, växtmaterial, konstprojekt och tillgänglighetsfrågor är presenterade.

Angöringsplats för transporter och renhållningsfordon till kv. 2 och till befintliga verksamheter i centrum sker från ficka på Blå gatan. Angöring för persontransporter till kv. 2 sker på Tvärgatan. Angöringsplats för transporter och renhållningsfordon till kv. 5 sker från kantstensparkering på kringliggande gator.

Den nya gatustrukturen i etapp 1 kommer att ligga på en högre marknivå än befintlig marknivå. Under planetappernas utbyggnadstid i norra centrum kommer höjdskillnader behöva att tas upp mellan Blå gatan och befintlig mark mot väster där parkeringarna ligger. Detta är lösningar i form av stödmurar och slänter som kommer att finnas under ett antal år.

## **Torg**

### **Nulägesbeskrivning**

En bredare gångbana och en angöringsväg till centrum finns utanför de butiker och verksamheter som ligger i hus "K" på fastigheten Forellen 17 söder om Bollmorahallen. Här finns också en angöring för leveranser till butikerna där. Området är kvartersmark, centrumändamål och prickmark i befintlig plan.

Mellan Bollmorahallen och bio Forellen går ett gångstråk som förbinder en av huvudentréerna till gallerian med målpunkterna norr om centrum som simhall, ishall, fotbollsplanerna och de norra parkeringarna. Området är i befintlig plan kvartersmark för centrumändamål, prickat och x-område som säkerställer allmänhetens tillträde till platsen.

### **Planförslag och konsekvenser**

Området vid hus "K" inom fastigheten Forellen 17, planläggs som kvartersmark för centrumändamål, torg. Området ska vara tillgängligt för allmänheten. Det får inte stängas av och det ska vara möjligt för allmänheten att passera för att nå Bollmorahallens spelaringång. Området ska också vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Marken är prickad, vilket innebär att byggnader inte får uppföras.

Området inom Forellen 4 mellan Bollmorahallen, Bio Forellen och den nya Tvärgatan planläggs som allmän platsmark, TORG. Marken är prickad, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Genom det säkerställs befintligt gångstråk och allmänhetens tillträde till platsen.

För utformning av torgytan på Forellen 4 hänvisas till Gestaltningprogrammet för Norra Tyresö Centrum.

## **Parkering**

### **Nulägesbeskrivning**

Parkering för besökare i Tyresö centrum finns på fastigheten Forellen 17. Inga boendeparkeringar finns eller behövs i området idag. Ett större antal cykelparkeringar samt en cykelpump finns vid centrumgallerians entré.

### **Planförslag och konsekvenser**

#### **Princip**



PM "Parkeringsriktlinjer för Norra Tyresö Centrum" ska vara styrande för hur parkeringsfrågan löses inom detta område.

På gatumarken inom allmän platsmark kommer plats finnas för angöring, busshållplats och sidokantsparkering för besökare till centrum.

### **Cykel**

P-normen som ska följas innebär att 40 cykelplatser/1000 kvm BTA för flerbostadshus ska anordnas.

På kvarteretsmark finns cykelrum med mekar-plats i gatuplanet i båda kvarteren. En del cykelplatser på kvarteretsmark kommer finnas antingen i garage under mark eller på andra våningar. På allmän platsmark kommer cykelparkeringsplatser för besökare i centrum anordnas.

### **Bilparkering**

Planförslaget innebär att ca 80 markparkeringsplatser för besökare i centrum försvinner på Forellen 17. Marken kommer istället tas i anspråk av Tvärgatan och Blå gatan. På Tvärgatan och Simvägen planeras sidokantsparkering. Här tillkommer ca 16 st p-fickor för besökare till centrum och för transporter till lokaler.

P-normen som ska följas innebär att 7 p-platser/1000 kvm BTA, varav 10 % besöksparkering för flerbostadshus anordnas. Parkering för boende både i kv. 2 och 5 ordnas i garage under mark inom kvarteretsmarken för kv 5. För de tillkommande ca 230 bostäderna anläggs ca 110 p-platser i garaget. Av dessa är 6 handikapp-platser och 2 platser vara tillgängliga för bilpoolsbilar. Av de 110 platserna ska ca 50 vara tillgängliga för kvarter 2. Handikapp-parkering till kvarter 2 kan anordnas längs med Blå gatan. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.

## **Kollektivtrafik**

### **Nulägesbeskrivning**

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

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget möjliggör att Tvärgatan kommer kunna trafikeras av busstrafik. På sikt är målet att linjedragningen ändras så att Tyresö centrum också kan angöras på norra sidan via Bollmora allé och Tvärgatan.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Nulägesbeskrivning**

I samband med projektering av de nya gatorna Blå gatan, Tvärvägen och Simvägen har geoteknisk markundersökning genomförts, se PM Geoteknik "Norra Tyresö Centrum – etapp 1, 2015-04-21".

I den västra, lägre belägna delen av området består lagerföljden av berg överlagrat av sediment av ler, sand och silt, överlagrat ställvis av torv och överst ett lager fyllning till stora delar bestående av sand och grus. Sedimentets mäktighet ökar mycket mot norr där berget ligger djupt under markytan.

I den östra, högre belägna delen av planområdet är lagerföljden generellt berg som överlagras av fyllning av grus, sand och i viss mån silt och ler. Grundvatten ligger på +26 till +27 RH2000.

### **Planförslag och konsekvenser**

Den planerade nya bebyggelsen ligger delvis inom område med fastmark och delvis inom området med lös jord. Inom området med lös jord finns stabilitets- och sättningsproblem och grundläggning ska därför projekteras med hänsyn till det. De nya gatorna och byggnadernas markplan kommer generellt att ligga på en högre marknivå än befintlig mark. Förstärkningsåtgärder för att motverka sättningar kommer att behövas. Schakt kan leda till att grundvattenytan kommer att behöva sänkas temporärt under byggtiden och att spontning kan bli aktuellt. Påverkan på grundvattennivåer kan komma att behöva tillståndsansökan för vattenverksamhet enligt miljöbalken.

Kvarter 2 kommer uppföras dikt an befintlig byggnader Bollmorahallen och Hus K i centrum och projektering och grundläggning ska genomföras så att påverkan på befintliga byggnader undviks.

## **Kulturmiljö**

### **Fornlämningar**

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

### **Byggnader**

Angränsande till området ligger biograf Forellen. Den byggdes på 1960-talet när centrum byggdes och är ett fint exempel på den tidiga 60-tals arkitekturen i kommunen. Biografen är fortfarande i funktion och utgör en fin fond till torget med sin mänskliga skala. Byggnaden ska bevaras när norra centrum utvecklas.

## **Service**

### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet ligger i Tyresö centrum. Här finns ett stort utbud av handel, service och kollektivtrafik. Området ligger ca 100 meter ifrån köpgallerian.

### **Unga och äldre**

Väster om Bollmora allé finns kommunens äldrecenter Björkbacken med äldreboende, trygghetsboende, restaurang och dagverksamheter för äldre. Närmaste grundskola med årskurs F-9 är Nyboda skola som är belägen ca 400 meter söder om centrum. Ca 100 meter norr om området ligger förskolan Båten. En utredning pågår om möjligheten att flytta Tyresö gymnasium till Norra Tyresö Centrum.

### **Hälsa och sjukvård**

Vårdcentral och folktandvård finns i planområdets omedelbara närhet.

### **Idrott, kultur och rekreation**

Norr om planområdet ligger Tyresös centrala idrottsanläggningar med bollplaner, ishall och simhall. Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum innebär att ishallen föreslås få en ny plats längre norrut varför planarbete är påbörjat för den platsen också. Inomhushall för bollsporter och gymnastik finns i Bollmorahallen som gränsar till planområdet. Kulturutbudet representeras av bio Forellen, kommunens huvudbibliotek och konsthall, och Nyboda skolas kulturverksamhet. Längs med Bollmora allé går Wättingestråket som är en gång- och cykelväg som förbinder Tyresta naturreservat med Erstavik och Nackareservatet.

### **Annan service**

En laddningsstation för elbilar ligger straxt utanför planområdet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget kan tillföra lokaler för centrumändamål där handel, kontor, service och mindre skol- och förskolelokaler kan rymmas. I vägnätet med Tvärgatan och Simvägen kommer gång- och cykelbanor prioriteras när vägarna utformas. Utformningen görs så att området knyts ihop och blir tillgängligt och lättorienterat.

## **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, avlopp och dagvatten ska byggas ut för att försörja tillkommande bebyggelse. En delsträcka av befintlig VA-ledning kommer att behöva dras om med anledning av den nya bebyggelsen på kvarter 2.

### **Värme**

#### **Nulägesbeskrivning**

Fjärrvärme finns inom planområdet.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Befintlig fjärrvärmecentral och fjärrvärmeledning som är belägna inom planområdet behöver flyttas för att passa i den nya kvartersstrukturen och med ny bebyggelse. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig när dessa åtgärder är genomförda.

### **El**

#### **Nulägesbeskrivning**

Området är försörjt med el via tre transformatorstationer belägna utanför planområdet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Ca 230 nya hushåll tillkommer i utbyggnaden av denna planetapp. Inom de närmaste 15 åren kommer därutöver drygt 700 hushåll samt verksamheter tillkomma i Norra Tyresö Centrum. Denna planetapp, Centrum etapp1, försörjs med de tre befintliga transformatorstationer som finns i närområdet.

### **Ledningar, fiber och digital kommunikation**

Infrastruktur för detta kommer att byggas ut i området.

### **Avfall**

#### **Nulägesbeskrivning**

Avfallshanteringen har tidigare skett med direkt hämtning från Forellskolan. Inget hushållsavfall har tidigare hanterats inom planområdet.

En återvinningsstation för tidningar, glas, plast och metall finns norr om planområdet vid fotbollsplanerna ca 100 meter från kv. 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 vid fotbollsplanerna kommer att vara kvar en period. När fler etapper av Norra Tyresö Centrum byggs ut kommer denna få en ny plats närmare simhallen och Tyresövägen, ca 150 – 200 m från bostäderna i denna planetapp. Övriga fraktioner kan lämnas på kommunens återvinningsanläggning Petterboda, ca 2 km bort.

För de företag som har verksamheter inom fastigheterna kan matavfall och övrigt "verksamhets"avfall 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**

Området är till största delen hårdgjort och dagvattnet leds av i dagvattenbrunnar och vidare i kulvert genom området. Kulverten går norrut ut i Fnyskdiket som i sin tur rinner ut i Kolardammens dagvattenanläggning. Efter sedimentering rinner vattnet vidare ut i Albysjön (VISS-ID NW657001-164157). Albysjön ingår i Tyresås avrinningsområde. Slutlig recipient är Kalvfjärden i Östersjön.

Utredningen "Dagvatten och VA – Norra Tyresö Centrum", WSP 2015 visar att området är flackt och att stora mängder dagvatten passerar ända från Krusboda och Wättinge söderifrån på sin väg norrut mot Fnyskdiket. Kulvertar och diken är underdimensionerade och har delvis svaga lutningar vilket medför en överbelastning vid kraftiga regn.

### Planförslag och konsekvenser

Då planområdet redan idag är hårdgjort till stor del förväntas planen leda till förbättrade dagvattenförhållanden när det gäller avledning, fördröjning och rening. Planförslaget ska inte leda till att MKN vatten överskrids. För att klara dagvattenhanteringen i området finns ett antal dimensionerande krav ställda i dagvattenutredningen, WSP 2015. Dagvattenutredningen tar höjd för ändrat klimat genom att beräkningar är gjorda med klimatanpassningskoefficient på 1,2. Dagvatten från ytor inom området ska fördröjas innan avledning till allmän dagvattenledning:

- Nederbörd upp till 10-årsregnet fördröjs till motsvarande 1-årsregn
- Större regn upp till 100-årsregn fördröjs till maximalt flöde motsvarande 50% av 100-årsregnet.

För gatumark: Befintlig kulvert byggs om och dimensioneras upp. Fördröjningsåtgärder som magasin med kross och trädplantering i skelettjordar som bevattnas med hjälp av dagvatten planeras för att klara målen.

- För vägdagvatten ska fördröjningsvolymen vara minst 22 m<sup>3</sup>/1000 m<sup>2</sup>.

För enskilda fastigheter på kvartersmark finns kvalitetsprogram med bilagda dagvattenutredningar. Där är planerade anläggningar beskrivna. De krav som byggherrar ska hålla är

- på gårdar på kvartersmark ska en fördröjningsvolym om minst 33 m<sup>3</sup>/1000 m<sup>2</sup> finnas.
- alla tak ska vara vegetationsklädda med sedum om minst 100 mm tjocklek.

I programarbete för Norra Tyresö Centrum har hållbarhetsaspekter studerats utifrån det brittiska systemet Breeam. Där har dagvattensituationen i ett förändrat klimat bedömts med följande resultat: Vid 100-årsregn kommer dagvatten bli stående en period på vissa ställen i planområdet. Det är därför viktigt att byggnation sker så att bestående skador inte uppkommer som en följd av det. Detta kan t ex göras genom höjdsättning i entréer, materialval eller liknande.

Rening av dagvattnet bedöms att klaras genom de planerade gröna taken och de ytliga översvämningssytor som planeras på både gatumark och kvartersmark. Ytterliggare rening genom sedimentering sker utanför planområdet i Kolardammarna.

## Miljö, hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att området skulle innehålla förorenad mark.

### Radon

### Nulägesbeskrivning

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

### Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat.

## Risker

### Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk i lagens mening.

### Planförslag och konsekvenser

Den nya genomfartsgatan Tvärgatan kommer generera trafik i form av varutransporter till lokalerna i området. Tvärgatan kommer också trafikeras av kollektivtrafik. De nya verksamheterna som kommer kunna bedrivas inom fastigheterna med centrumändamål innebär ingen förhöjd risk.

### Hälsa och säkerhet

Inga kända risker för hälsa och säkerhet finns som inte kan hanteras.

## Buller

### Nulägesbeskrivning

I dagsläget genereras buller från biltrafiken till och från centrum. Centrumbebyggelses fläktar genererar också buller.

### Planförslag och konsekvenser

De nya huvudgatorna kommer leda till ökad bil- och busstrafik genom området. Bullerutredning visar att avsteg från gällande bullerriktlinjer trots det inte behöver göras. Enkelsidiga lägenheter kan placeras fritt inom bebyggelsen vad det gäller buller. Utsatta balkonger i kvarter 5 kommer ha maximal ljudnivå som överskrider 70dBA, men uteplats finns på gården som komplement till balkongen. Denna uteplats kommer ha godtagbara maximala ljudnivåer.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser kv 2:	Förklaring/Syfte:
BC <sub>1</sub>	<p>Bostäder. Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål om minst 30 % av fasadens längd mot gata och centrum torg, och dessa lokaler ska ha ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på minst 3,5 meter.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skapa liv i gaturummet genom att en stor andel (30 %) av lokalerna i bottenvåningen ska kunna användas som publika lokaler t ex butiker, restauranger eller icke störande verksamheter som kontor eller hantverk eller liknande. Bostadskomplement såsom cykelrum, tvättstugor o.d. är inte tänkt att vara en del av dessa 30 %. Om det finns lokaler för centrumändamål utöver 30 % så kan dessa ha en bjälklagshöjd under 3,5 meter.</p>
XVI	Högsta antal våningar är XVI.
+0,0 nockhöjd	<p>Högsta nockhöjd i meter över nollplanet                      Våning 2 (gård): Nockhöjd +38,0 m                      Våning 5: Nockhöjd +48,0 m                      Våning 16: Nockhöjd +84,0 m                      Utöver nockhöjd får mindre teknisk anläggning anordnas såsom hissrum och fläkt anordnas.</p>
f <sub>1</sub>	<p>Tak ska vara vegetationsklädda.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att tak vara vegetationstäckta i så hög grad som möjligt. Mindre tekniska anläggningar kan av praktiska skäl vara svåra att täcka med vegetation.</p>
f <sub>2</sub>	<p>Fasader ska utföras i ljusa kulörer.                      Balkongfronter ska inte vara helt täta.                      På norra och västra sidan får balkonger inte gå ut över plangräns. Teknisk anläggning på tak får inte vara högre än 2,0 meter utöver nockhöjd.                      Se planbeskrivning sid 12 ff.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden som helhet utförs i ljusa, varma kulörer. Exempel och illustrationer på det finns i kvalitetsprogrammet. Balkongfronter ska vara så genomsiktliga att betraktaren från gatan ser den träklädda fasaden på balkongens insida. Balkongfronterna ska vara så genomsiktliga att betraktaren från gatan upplever att byggnadens liv är på insidan av balkongen. Genom det minskas upplevelsen av byggnadens volym på bredden.</p>
b <sub>1</sub>	Bjälklagets ska dimensioneras för ett jorddjup om minst 0,4 m för att möjliggöra plantering och dagvattenanläggning.
o o o o o o o o	Bjälklag får endast underbyggas.
a <sub>1</sub>	Rättighetsområde: entré och utrymningsväg till sporthall

Bestämmelse: 5a + 5b	Förklaring/Syfte:
B C <sub>2</sub>	Bostäder. Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål mot gata om minst 20 % av fasadens längd och dessa lokaler för centrumändamål ska ha ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på minst 3,5 meter.  Syftet med bestämmelsen är att skapa liv i gaturummet genom att en stor andel (20 %) av lokalerna i bottenvåningen ska kunna användas som publika lokaler t ex butiker, restauranger eller icke störande verksamheter som kontor eller hantverk eller liknande. Bostadskomplement såsom cykelrum, tvättstugor o.d. är inte tänkt att vara en del av dessa 20 %. Om det finns lokaler för centrumändamål utöver 20 % så kan dessa ha en bjälklagshöjd under 3,5 meter.
X	Området ska vara tillgängligt för allmännyttig gångtrafik. Gäller trappen mellan Tvärgatan och gården kv. 5.
f <sub>3</sub> (5b)	Fasader ska utföras i tegel, balkonger mot gata ska vara indragna i fasad.
f <sub>4</sub> (5a + 5b)	Tak ska vara vegetationsklädda om minst 60 %. Se planbeskrivning sid 15 ff.  Syftet med bestämmelsen är att alla tak som inte används som takterrass för utevistelse ska vara vegetationsklädda. Mindre tekniska anläggningar kan av praktiska skäl vara svåra att täcka med vegetation.
f <sub>5</sub> alternativ (5a)	Fasadens takfot, material och kulör ska ha variation. Se planbeskrivning sid 15 ff.  Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasaden varierar i minst tre olika material och kulörer. När fasadmaterialet växlar ska också höjden på takfoten växla så att en varierad takfotslinje erhålls. Fasaden har samma material och kulör från gata till takfot men varierar vertikalt. Variationen ska finnas mot gata och mot gård. Alla fasader finns illustrerade i kvalitetsprogram.
f <sub>6</sub>	Balkong mot genomfartsgata i söder ska vara indragen i fasad
f <sub>7</sub> (5a)	Takterrass ska utföras som en öppen pergola. Endast gavlar får utföras täta. Se planbeskrivning sid 15 ff.
Byggnadshöjd (5a's takterrass) +0,0	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är +48.00. Utöver byggnadshöjd får terrass med hiss, trapphus och pergola utföras.
Nockhöjd (5a) +0,0	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är +48.00. Utöver nockhöjd får mindre teknisk anläggning anordnas.  Hiss och ventilationsanläggningar kan komma upp över nockhöjden. Dessa ska minimeras och gestaltas bra.
e <sub>1</sub> (5b)	Utnyttjandegrad: Nockhöjden ska vara högst +52,0 m på 40-50 % av takytan, högst +49, 0 m på 35-45 % av takytan och högst +46,0 m på 10-20 % av takytan. Utöver nockhöjd får tegelsarg och teknisk anläggning såsom fläkt, hisstopp mm anordnas.  Tanken är att taklandskapet och våningshöjden i kv. 5b ska trappa mellan 4-6 eller 5-7 våningar och att den variationen ska upprepas på fyra olika partier inom bebyggelsen. Syftet med %-spannet är att ge viss flexibilitet till bygglovskedet så att inte avvikelser från detaljplan ska behövas.
o o o o o o o o	Ringmärkt mark: Marken får endast underbyggas.
b <sub>2</sub>	Bjälklagets ska dimensioneras för ett jorddjup om minst 0,8 m för att möjliggöra plantering och dagvattenanläggning. En mindre teknisk anläggning för garagets funktion får utföras.
g <sub>1</sub>	Området ska reserveras för gemensamhetsanläggning gård
g <sub>2</sub>	Området ska reserveras för gemensamhetsanläggning garage
-0-0-0-	Utfartsförbud från kvarteretsmark till gata



Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
C <sub>3</sub>	Markanvändning: Centrum, torg
HUVUDGATA	Markanvändning gata – vägområde för trafik inom en tätort eller för trafik som har målpunkt vid gatan. Sektioner i planbeskrivningen sid 20 ff.  Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.
TORG	Torg Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.
u	Område ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar
x	Område ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik.  Gäller "södra torget" på centrumägarens mark med bestämmelsen C <sub>3</sub>
..... .....	Prickmark: Byggnader får inte uppföras.

## 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.

### Tidplan för genomförande

Detaljplan laga kraft (tidigast)	vinter/vår 2016
Byggstart infrastruktur (tidigast)	vår 2016
Byggstart bostäder och lokaler (tidigast)	vår/sommar 2016

Tidsplanen 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.

### Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och byggherrarna för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och byggherrarna där marköverlåtelse och ansvarsfördelning regleras. Till markanvisningsavtalen biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa att bebyggelsen på kvartersmark innehåller de kvalitéer som presenterats och utvärderats i den tidigare genomförda markanvisningstävlingen.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, torg och park). 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 sopsugsledning i området.

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

För mark utlagd som kvarterersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Fastigheten Forellen 2 ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB (Hemsö).

Fastigheten Forellen 4 ägs av Tyresö kommun.

Fastigheten Forellen 17 ägs av Scandia fastigheter AB.

### Fastighetsbildning

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det. Förvärv av gatumark utlagd som allmän plats sker vanligtvis genom fastighetsreglering (marköverföring till en kommunalt ägd fastighet) när planen vunnit laga kraft. En fastighetsreglering genomförs av Lantmäterimyndigheten.

### Marköverföringar, allmän platsmark

Följande fastigheter berörs av markinlösen för allmän platsmark.

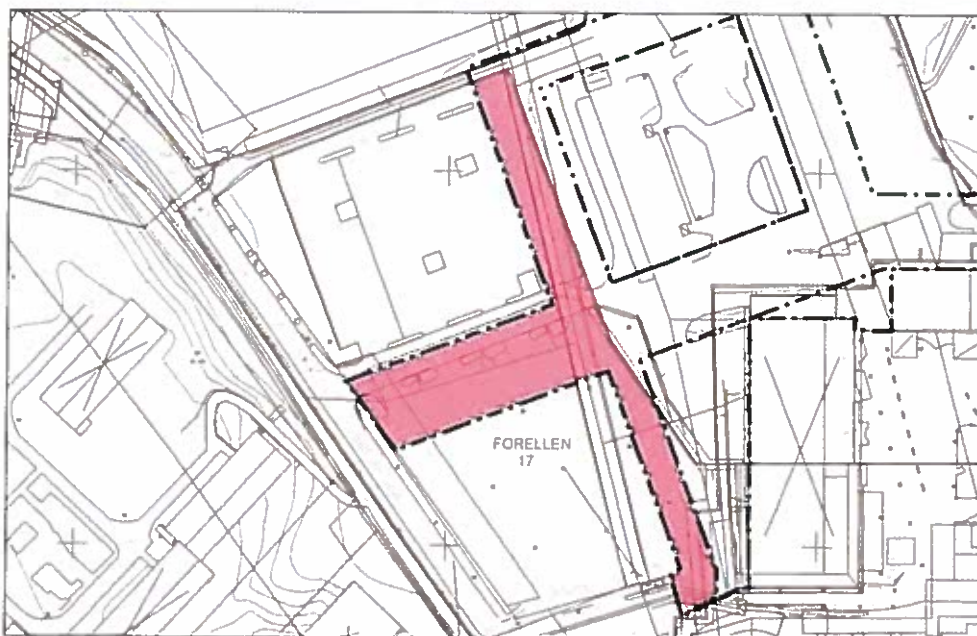
Fastigheten **Forellen 2**, som ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB, berörs av markinlösen om 818 kvm.



*Berörd mark inom Forellen 2 markerad med röd färg. Marken nyttjas idag som gångbana och uteservering.*

Fastigheten **Forellen 4**, som ägs av Tyresö kommun, berörs ej av markinlösen eftersom huvudman och fastighetsägare är samma person.

Fastigheten **Forellen 17**, som ägs av centrumägaren Skandia Fastigheter AB (tidigare Diligentia AB), berörs av markinlösen om totalt 3208 kvm fördelat på två delområden.



*Berörd mark inom delområde 1 är markerad med röd färg, 2788 kvm. Marken nyttjas idag som parkering och tillfartsväg till parkering.*



*Berörd mark inom delområde 2 är markerad med röd färg, 420 kvm. Marken nyttjas idag som gångbana och parkering.*

### **Marköverföringar, kvartersmark**

All kvartersmark inom planområdet kommer att bli föremål för fastighetsbildning eftersom marken markanvisas från kommun till extern part. Detta regleras i markanvisningsavtal med byggherrarna.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom planområdet är det aktuellt med gemensamhetsanläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna i kvarter 5 ska inrättas för gård, markerat med g<sub>1</sub> på detaljplanekartan.

Gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage för fastighetsägare i kvarter 2 och 5, markerat med g<sub>2</sub> på detaljplanekartan, ska inrättas för den nya bebyggelsen.

Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggningar sker av en eller flera berörda fastighetsägare, eller av kommunen, och bekostas av de berörda. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar sker av en samfällighetsförening alternativt genom delägarförvaltning.

### **Rättigheter**

Inom planområdet kommer officialservitut och ledningsrätter att beröras.

Forellen 17 belastas av ledningsrätt för kommunens ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten, samt för fjärrvärmeledning till förmån för Vattenfall Värme AB. Delar av rättigheterna kommer att förändras med anledning av att ledningar kommer att byggas ut i allmän gata. Rättighet för kommunens ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten från Bollmorahallen till befintligt ledningsnät ska säkras med ledningsrätt.

Forellen 17 belastas även av officialservitut för in- och utfart i planområdets östra och västra del. Dessa blir onyttiga eftersom området blir allmän platsmark, gata.

Servitut ska bildas för områden markerade med x på plankartan, för att säkra att området är tillgängligt för allmännyttig gångtrafik.

Nytt servitut behövs för att säkra brandutrymning och spelaringång för Bollmorahallen (Forellen 4), intill kvarter 2. Detta är markerat med a på plankartan.

Då tillkommande bebyggelse föreslås ligga i liv med fastighetsgränsen ska servitut bildas som ger fastighetsägarna rätt att underhålla byggnadsdelar som exempelvis fasad och tekniska installationer.

### **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, dvs. gator, gång- och cykelvägar, torg.

### **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.

En delsträcka av befintlig VA-ledning kommer att behöva dras om med anledning av den nya bebyggelsen på kvarter 2. Kommunen ansvarar för 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. En delsträcka av befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas med anledning av den nya bebyggelsen på kvarter 2. Flytt av befintlig fjärrvärmeledning regleras i avtal mellan Vattenfall AB Värme Sverige och kommunen.

### **El- och teleledningar**

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

## **Fiber**

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Stokab och Skanova. Flytt av fiberkablar krävs för genomförande av planförslaget.

## **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 kvartermark och inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan.

### **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 (VA)**

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens 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.

### **Ersättning vid markförvärv**

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning. Ersättning för nödvändiga marköverlåtelse 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.

### **Medverkande tjänstemän**

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

<b>Sophia Norrman Winter</b>	Planarkitekt (projektledare)
<b>Pia Björnhård</b>	Exploateringsingenjör (projektledare)
<b>Thomas Lagerwall</b>	VA-ingenjör
<b>Börje Buss</b>	Kart- och mätningenjör
<b>Martin Fahlman</b>	Bygglovschef



## 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.

### 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.

**PLANBESTÄMMELSER**

Förklarande text för bestämmelserna. Förklarande text för bestämmelserna. Förklarande text för bestämmelserna. Förklarande text för bestämmelserna. Förklarande text för bestämmelserna.

**GRÄNSER**

- Planens gränser
- Administrativa gränser
- Egenavgränsningar

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- HENVÄGGAR
- TORG
- Kvarterstomt

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BESYGGANDE**

- Byggnader för nya etapp
- Byggnader för tidigare etapp
- Överlapp mellan etapp
- Överlapp mellan etapp för planeringsändring
- Överlapp mellan etapp för planeringsändring
- Överlapp mellan etapp för planeringsändring

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- Utformning av allmänna platser

**UTNYTTJANDEGRAD**

- Utnyttjandegrad

**MARKENS ANORDNANDE (utförande av kvarterstomt)**

- Markens anordnande

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Placering, utformning, utförande

**Byggnadsteknik**

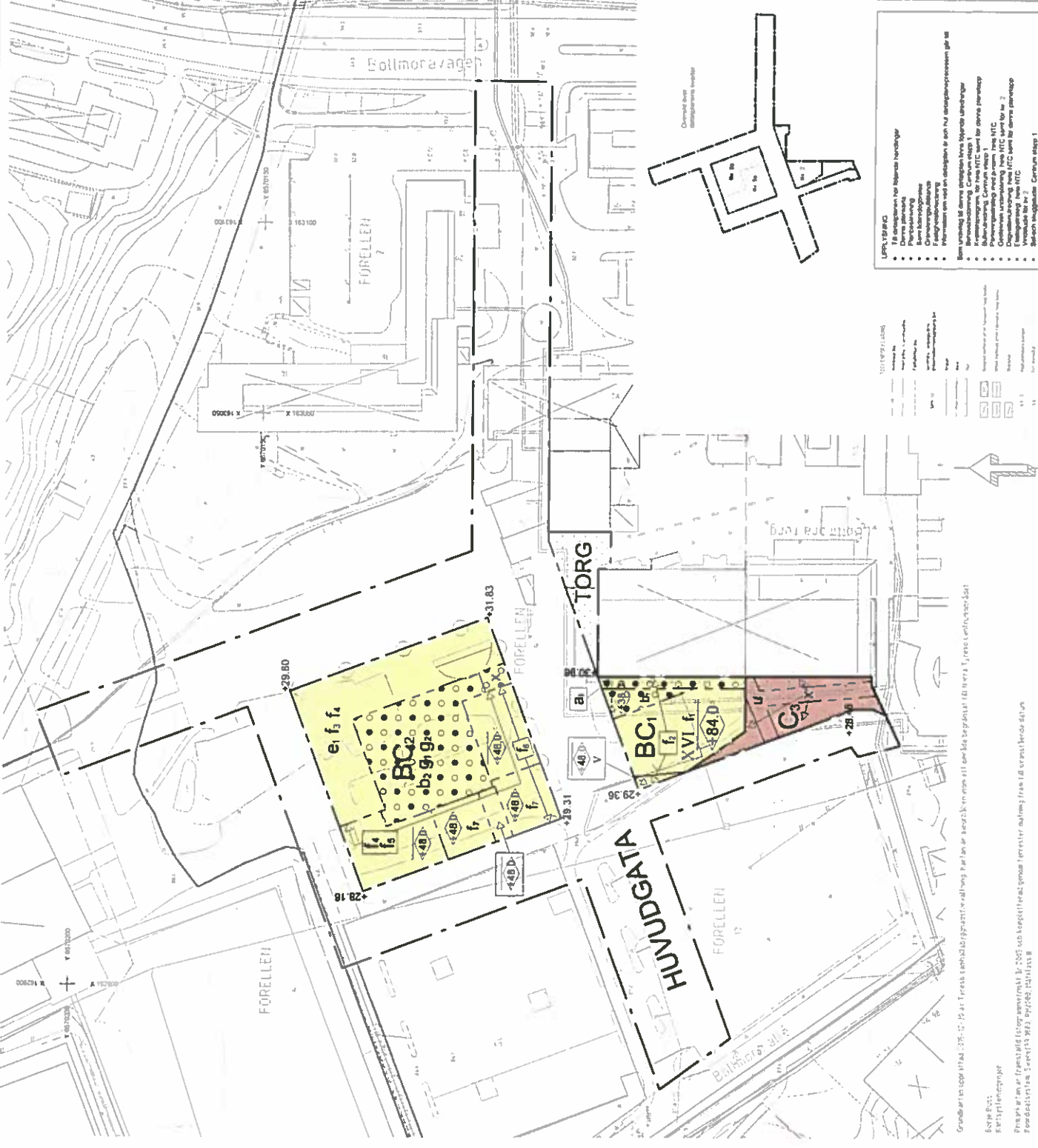
- Byggnadsteknik

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

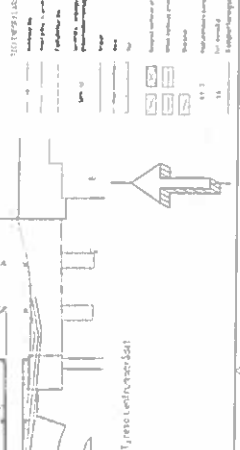
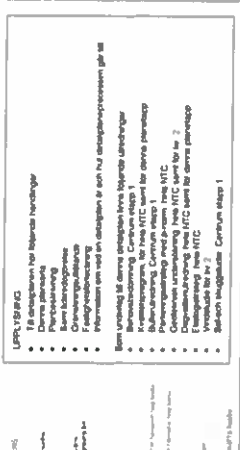
- Administrativa bestämmelser

**Rättighetsområden**

- Rättighetsområden



Antagandehandling	
Beställare	Kommunen
Beställarens adress	100 00
Utförare	100 01
Utförarens adress	100 02
Utförarens telefon	100 03
Utförarens fax	100 04
Utförarens e-post	100 05
Utförarens webb	100 06
Utförarens adress	100 07
Utförarens telefon	100 08
Utförarens fax	100 09
Utförarens e-post	100 10
Utförarens webb	100 11
Utförarens adress	100 12
Utförarens telefon	100 13
Utförarens fax	100 14
Utförarens e-post	100 15
Utförarens webb	100 16
Utförarens adress	100 17
Utförarens telefon	100 18
Utförarens fax	100 19
Utförarens e-post	100 20
Utförarens webb	100 21
Utförarens adress	100 22
Utförarens telefon	100 23
Utförarens fax	100 24
Utförarens e-post	100 25
Utförarens webb	100 26
Utförarens adress	100 27
Utförarens telefon	100 28
Utförarens fax	100 29
Utförarens e-post	100 30
Utförarens webb	100 31
Utförarens adress	100 32
Utförarens telefon	100 33
Utförarens fax	100 34
Utförarens e-post	100 35
Utförarens webb	100 36
Utförarens adress	100 37
Utförarens telefon	100 38
Utförarens fax	100 39
Utförarens e-post	100 40
Utförarens webb	100 41
Utförarens adress	100 42
Utförarens telefon	100 43
Utförarens fax	100 44
Utförarens e-post	100 45
Utförarens webb	100 46
Utförarens adress	100 47
Utförarens telefon	100 48
Utförarens fax	100 49
Utförarens e-post	100 50
Utförarens webb	100 51
Utförarens adress	100 52
Utförarens telefon	100 53
Utförarens fax	100 54
Utförarens e-post	100 55
Utförarens webb	100 56
Utförarens adress	100 57
Utförarens telefon	100 58
Utförarens fax	100 59
Utförarens e-post	100 60
Utförarens webb	100 61
Utförarens adress	100 62
Utförarens telefon	100 63
Utförarens fax	100 64
Utförarens e-post	100 65
Utförarens webb	100 66
Utförarens adress	100 67
Utförarens telefon	100 68
Utförarens fax	100 69
Utförarens e-post	100 70
Utförarens webb	100 71
Utförarens adress	100 72
Utförarens telefon	100 73
Utförarens fax	100 74
Utförarens e-post	100 75
Utförarens webb	100 76
Utförarens adress	100 77
Utförarens telefon	100 78
Utförarens fax	100 79
Utförarens e-post	100 80
Utförarens webb	100 81
Utförarens adress	100 82
Utförarens telefon	100 83
Utförarens fax	100 84
Utförarens e-post	100 85
Utförarens webb	100 86
Utförarens adress	100 87
Utförarens telefon	100 88
Utförarens fax	100 89
Utförarens e-post	100 90
Utförarens webb	100 91
Utförarens adress	100 92
Utförarens telefon	100 93
Utförarens fax	100 94
Utförarens e-post	100 95
Utförarens webb	100 96
Utförarens adress	100 97
Utförarens telefon	100 98
Utförarens fax	100 99
Utförarens e-post	100 100



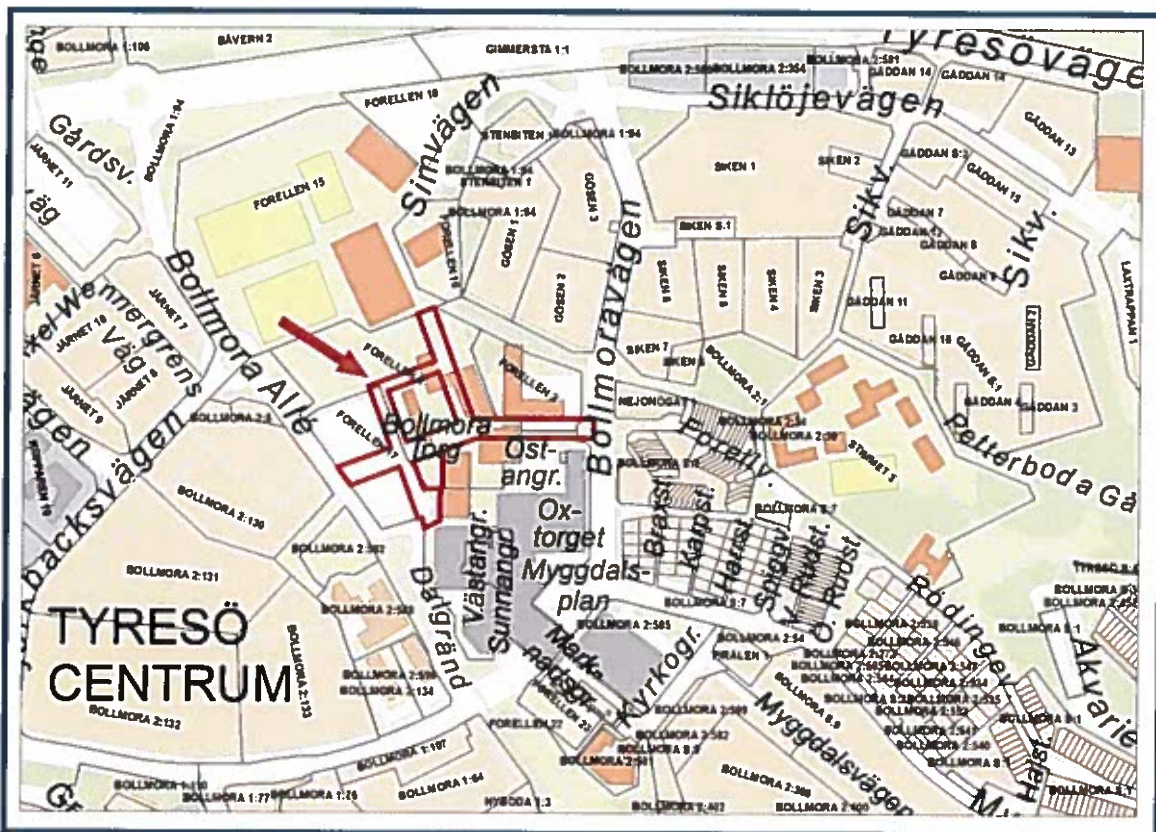
Grundeplan till plan 100 01, 100 02, 100 03, 100 04, 100 05, 100 06, 100 07, 100 08, 100 09, 100 10, 100 11, 100 12, 100 13, 100 14, 100 15, 100 16, 100 17, 100 18, 100 19, 100 20, 100 21, 100 22, 100 23, 100 24, 100 25, 100 26, 100 27, 100 28, 100 29, 100 30, 100 31, 100 32, 100 33, 100 34, 100 35, 100 36, 100 37, 100 38, 100 39, 100 40, 100 41, 100 42, 100 43, 100 44, 100 45, 100 46, 100 47, 100 48, 100 49, 100 50, 100 51, 100 52, 100 53, 100 54, 100 55, 100 56, 100 57, 100 58, 100 59, 100 60, 100 61, 100 62, 100 63, 100 64, 100 65, 100 66, 100 67, 100 68, 100 69, 100 70, 100 71, 100 72, 100 73, 100 74, 100 75, 100 76, 100 77, 100 78, 100 79, 100 80, 100 81, 100 82, 100 83, 100 84, 100 85, 100 86, 100 87, 100 88, 100 89, 100 90, 100 91, 100 92, 100 93, 100 94, 100 95, 100 96, 100 97, 100 98, 100 99, 100 100.

Detaljplan för

## Centrum, etapp 1

Bollmora, Tyresö kommun, Stockholms län

# Granskningsutlåtande



### Tyresö kommun

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

## Innehåll

<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>3</b>
Syfte med planen .....	3
Plan- och bygglagen.....	3
<b>OM GRANSKNINGEN .....</b>	<b>3</b>
Sammanfattning .....	3
Så här har granskningen gått till.....	3
Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande .....	4
Ändringar i planen efter granskningen.....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	4
Lista över yttranden.....	5
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....</b>	<b>6</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	6
Företag och intresseorganisationer .....	8
Enskilda ledningshavare .....	11

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att uppföra två nya kvarter i Norra Tyresö Centrum. Kvarteren innehåller bostäder med lokaler för centrumändamål. Planen lägger fast kvartersstrukturen i norra centrum med de nya huvudgatorna med arbetsnamnen Tvärgatan, Blå gatan och Simvägen. Planen möjliggör att området får urbana kvaliteér med boende, gatuliv, butiker och vistelseytor.

### Plan- och bygglagen

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

## OM GRANSKNINGEN

### Sammanfattning

Sammanlagt inkom 10 yttrande på detaljplanen under granskningen.

Länsstyrelsen påpekade att samråd måste ske med Luftfartsverket och Försvarmakten med anledning av den höga byggnaden i planen. Dessa instanser är nu hörda och har inget att erinra mot planen.

Flera remissinstanser tycker förslaget är positivt men anser att följande saker ska bearbetas:

- Skandia fastigheter AB (fd Diligentia) påpekar att de förlorar 80 markparkeringsplatser på fastigheten Forellen 17 i närheten av Tyresö centrum entré, de framför också oro över Tvärgatans bredd.
- Trafikverket påpekar att planens konsekvenser för trafik på statliga vägar inte är klarlagd.
- Trafikförvaltningen påpekar att körbanorna på Tvärgatan inte uppfyller riktlinjerna för busstrafik.
- Naturskyddsföreningen förutsätter att gården i kvarter 5 blir tillgänglig för alla.

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna inte föranleder att detaljplaneförslaget ska ändras. Planförslaget har ändrats så att en torgyta på kommunens fastighet föreslås bli torg, allmän plats istället för torg, kvartersmark. Övriga ändringar i planförslaget syftar till att förenkla och förtydliga planbestämmelsernas formulering.

### Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit utställt för granskning mellan 28 september och 25 oktober 2015. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på anslagstavlan på gångbron utanför kommunens servicecenter inne i Tyresö centrum, på bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter den 29 september 2015. Inga möten har hållits under granskningsperioden.

Efter påpekande från Länsstyrelsen och Trafikverket förlängdes granskningstiden till den 6 november 2015. Detta för att bereda Luftfartsverket och Försvarsmakten tillfälle att yttra sig med anledning av detaljplanens eventuella inverkan på riksintresset för luftfarten.

## Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Förvaltningens ståndpunkt är att de inkomna synpunkterna inte föranleder någon ändring av detaljplaneförslaget. Detaljplanen är en första etapp av den nya kvarterstrukturen Norra Tyresö Centrum. När det gäller synpunkter på infrastruktur såsom Tvärgatans bredd, ledningar, elförsörjning och planläggning av allmän platsmark så har en förstudie lagt grunden för den nya kvarterstrukturen. Förutsättningarna har styrts av målet att skapa en lättorienterad och tillgänglig stadsdel som knyter an till de befintliga delarna av centrum. Det ska bli möjligt att röra sig i en kvarterstruktur öst – västligt och nord – sydligt vilket tidigare inte varit möjligt. För att göra detta måste ledningar läggas om och nya gator, allmän platsmark anläggas. Som en konsekvens kommer en del kvartersmark behöva tas i anspråk för allmän platsmark. Det ökade behovet av strömförsörjning kommer att säkras utanför planområdet i kommande planetapper. Kommunens strävan är att det ska vara möjligt att bo i Norra Tyresö Centrum utan egen bil då det är nära till all service och till kollektivtrafik. Stadsdelens påverkan på statliga vägar är inte helt utredd men förväntan är att den ökade trafikmängden är hanterbar.

## Ändringar i planen efter granskningen

- Ett område har ändrat användning från kvartersmark Centrum, torg till allmän platsmark, TORG. Området ingår i fastigheten Forellen 4 som ägs av Tyresö kommun.
- På allmän platsmark HUVUDGATA har markhöjder +00.00 lagts till.
- Egenskapsbestämmelser och gränser för egenskapsbestämmelserna har redigerats och formulerats om. Syftet med det är att få en mer generell och tydlig detaljplan. Ingen reell ändring av byggrätten eller de planerade byggnaderna har dock skett utan bebyggelsen har samma volymer och samma utformning som i tidigare samrått planförslag.
- Begränsning i antal våningar i kvarter 5 har ersatts av begränsning i byggnadshöjd eller i nockhöjd. De planerade byggnaderna har inte ändrat höjd.

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är

- att Tvärgatans bredd inte ändras, varken bredare eller smalare
- att gården i kvarter 5 inte kommer göras allmänt tillgänglig
- att delar av Forellen 17's markparkeringar planläggs som allmän platsmark, gata vilket medför att markparkeringar försvinner

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Länsstyrelsen	2015-10-23	Erinran
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2015-10-12	Synpunkt
3. Trafikverket	2015-10-20	Synpunkt
4. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2015-10-23	Synpunkt
5. Lantmäteriet	2015-10-27	Ingen erinran
6. Försvarmakten	2015-10-29	Ingen erinran
7. Luftfartverket	2015-11-06	Ingen erinran
<b>Företag och intresseorganisationer</b>		
8. Diligentia AB, ägare Forellen 17	2015-10-26	Synpunkt
9. Naturskyddsföreningen, Tyresö	2015-10-25	Synpunkt
<b>Enskilda ledningshavare</b>		
10. Vattenfall Eldistribution AB	2015-10-26	Synpunkt

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### Synpunkt från länsstyrelsen

##### Sammanfattande bedömning

Under förutsättning att Trafikverkets synpunkter från samrådsskedet angående påverkan på riksintressen för luftfarten beaktas innan planen antas, bedömer Länsstyrelsen att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

##### Riksintresse för luftfarten

###### *Riksintressen för totalförsvaret och för luftfarten*

Trafikverket påtalade i sitt samrådsyttrande behovet av flyghinderanalys och flyghinderanmälan samt att Försvarsmakten ska ges tillfälle att yttra sig innan planarbetet går vidare. Det framgår inte av kommunens samrådsredogörelse om Trafikverkets synpunkter har beaktats.

I Trafikverkets riksintresseprecisering för Bromma Stockholm Airport (dokumentdatum: 2015-04-27) framgår att flyghinderanalys/CNS-analys ska beställas i ett tidigt skede av planprocessen. Länsstyrelsen vill betona vikten av att eventuell påverkan på riksintresset för luftfarten och/eller för totalförsvaret utreds innan detaljplanen för Norra Tyresö Centrum förs vidare till antagande.

Detaljplanen för Norra Tyresö Centrum föreslår en hög byggnad med högsta nockhöjd +84 meter. Höga byggnader kan påverka utrustning för radio, navigationshjälpmedel och radar, kallad CNS (Communication, Navigation, Surveillance). Luftfartsverket ska därför ges tillfälle att yttra sig över alla ärenden avseende objekt över 20 meters höjd inom sammanhållen bebyggelse.

Vid planering av höga byggnader eller anordningar med en totalhöjd av 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska Försvarsmakten kontaktas i ett tidigt skede av planprocessen.

*Svar: Kommunen har samrått detaljplanen med Försvarsmakten och med Luftfartsverket efter länsstyrelsens påminnelse. Inngen av dem hade några synpunkter på detaljplanen. Kommunen har också förbättrat rutinerna kring samråd av hög bebyggelse.*

#### Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

##### Beslut

1. Bullernivåerna i förordningen SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör beaktas i den fortsatta planläggningen.
2. De planerade åtgärderna för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet bedöms vara lämpliga och inte medföra att recipientens vattenstatus försämrats.
3. Markradonundersökning bör utföras och grundläggningsmetod bör väljas efter resultatet.
4. Laddplatser och parkeringsplatser för två- och trehjuliga fordon bör finnas inom planområdet.



### Bedömning

I förbundets samrådsyttrande från den 8 maj 2014 redogörs för vilka buller nivåer som bör klaras vid fasad och inomhus. Den 1 juni 2015 trädde förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Enligt 35 förordningen gäller nu 55 dB(A)eq vid en bostadsbyggnads fasad, utan maximal nivå. Vid uteplats gäller 50 dB(A) eq ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå, om en sådan ska ordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvm gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dB(A) eq. vid byggnadens fasad. I förordningens 4§ redogörs för vad som gäller om bullernivåerna i 3§ överskrids. Förbundet bedömer att de planerade avstegen från bullerriktlinjerna kan göras med motiveringen att området har hög servicenivå och ett kollektivtrafiknära läge.

Förbundet bedömer att de planerade åtgärderna för att fördröja dagvatten i magasin samt med hjälp av vegetationsklädda tak och infiltration av dagvatten kommer inte utgående dagvatten att medföra att recipientens vattenstatus försämrats. Vattenföringen i Fnyskdiket bedöms inte öka på grund av exploateringen enligt planen. Vid ändrat klimat kan dock en ökning av vattenföringen ske som motiverar att kulverten under området dimensioneras upp.

Förbundet anser med stöd av miljöbalkens allmänna hänsynsregler och Strålskyddsmyndighetens riktlinjer att markradonundersökning alltid ska utföras i innan grundläggning av flerfamiljsbyggnader sker. Grundläggningsmetod ska väljas efter resultatet.

Kvarteret 5 planeras ha bostadskomplement i bottenvåningen i form av cykelrum. En del cykelparkeringsplatser på kvartersmark kommer antingen finnas i garage under mark eller på andra våningar. På allmän platsmark kommer cykelparkeringsplatser för besökare i centrum ordnas. Förbundet bedömer att behovet av platser för cyklar, el-cyklar, el-mopeder och motorcyklar kommer att vara hög vid den höga boendetäthet som blir följden av planens genomförande. Laddplatser för två- och trehjuliga fordon bör därför finnas i planområdet likväl som p-platser för dessa.

*Svar: Kommunens bedömning är att bebyggelsen kan uppföras utan att avsteg från bullernivåerna behöver göras. Detta baseras på den bullerutredning som tagits fram under planprocessen. Kommunen ska bevaka att planen genomförs så att inga avsteg behöver göras.*

*Kommunen ska också verka för att laddplatsen för cykel och bil ska anordnas av exploatören.*

### Synpunkt från Trafikverket

Vad gäller trafik efterfrågades en redovisning av planens trafikstring och hur den påverkar statlig infrastruktur. Kommunen hänvisar till en trafikstringstudie men det finns ingen redovisning av påverkan på statlig infrastruktur. Det är viktigt att kommunen i sin planering bedömer eventuell trafikpåverkan på statlig infrastruktur. I aktuellt fall är det framförallt intressant att bedöma hur korsningarna med väg 229 vid Bollmora allé och trafikplats Bollmora kan komma att påverkas av kommande exploateringar.

Vad gäller luftfart så är det bra att kommunen kommer uppmärksamma att flyghinderanmälan behöver göras. Då byggnader över 20 meter planeras behöver som nämns i yttrandet under samrådet även en flyghinderanalys göras vilket verkar återstå att göra.

*Svar: Inför planens granskningskede finns endast en preliminär trafikplan med en trafikstringsstudie för hela Norra Tyresö Centrum. Där uppskattas att de 950 bostäderna och 12000 kvm kommersiella och service-lokalerna kommer alstra 12300 resor / dygn. Av dessa kommer 12 % vara bilresor och 19 % kollektivtrafikresor. Hur stor del av dessa resor som kommer företas på statliga vägar framgår inte. Inga statliga vägar finns i områdets närhet utan det är bara resor från från Tyresö centrum till väg 229 eller väg 260 som berör statlig väg.*

*Kommunen har samrått med Försvarmakten och Luftfartsverket och dessa myndigheter har ingen erinran mot planen.*

### **Synpunkt från Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting**

Utöver det som yttrades i samrådet, vad gäller eventuell busstrafik på Tvärgatan, vill trafikförvaltningen påpeka att trafikförvaltningens riktlinjer anger att körbanebredd ska vara 7 meter för att möjliggöra en god standard för busstrafik.

*Svar: Körbanebredden på Tvärgatan har projekterats med en bredd på 6,5 m. På vardera sida löper cykelbanor om 1,75 meters bredd. Kommunens trafikplanerare och vägprojektörer bedömer att frmkomlighet och siket för kollektivtrafiken därmed är god.*

### **Synpunkt från Lantmäteriet**

Lantmäteriet har inget att erinra mot planen.

### **Synpunkt från Försvarmakten**

Försvarmakten har inget att erinra mot planen.

### **Synpunkt från Luftfartsverket**

Luftfartsverket har inget att erinra mot planen.

## **Företag och intresseorganisationer**

### **Synpunkt från Skandia Fastigheter (fd Diligentia AB), ägare till Forellen 17**

#### Allmänt

Diligentia tycker det är bra att de norra delarna av Tyresö Centrum utvecklas och att de knyts ihop med befintligt centrum, som ligger inom fastigheten Forellen 17. Den yttre miljön mellan befintliga och nya byggnader behöver studeras gemensamt för att vidareutveckla en attraktiv stadsmiljö i Tyresö.

#### Parkering

Diligentia är mycket oroade av att ca 80 parkeringsplatser på markparkeringen försvinner vid Bollmora Alle. Dessa platser är belägna i det bästa läget i direkt anslutning till entrén för Tyresö Centrum. De parkeringsplatser som försvinner inom

Diligentias fastighet måste av kommunen ersättas med motsvarande antal nya parkeringsplatser.

#### Tvärgatan

Diligentia anser att gatan med sitt relativt breda mått om 22 meter, kan skapa en barriär mellan de boende i norr och Tyresö Centrum i söder. Vi ifrågasätter om Tvärgatan är för bred och ger för många nackdelar till stadsmiljön.

Det är av att stor betydelse att hastigheten begränsas på Tvärgatan, för att cyklister och gående ska kunna gå såväl längs gatan som att enkelt kunna korsa den med en hög trafiksäkerhet. Tvärgatans nya anslutningar, mot både Bollmora Alle som mot Bollmoravägen, ska utformas för att ge en tydlig och god tillgänglighet till området. De nya anslutningarna bör dock inte ta för stora anspråk på kvartersmark från Forellen 17.

#### Tekniska försörjningssystem

I planprogrammet beskrivs omfattande omläggningar av vatten, avlopp, fjärrvärme och dagvatten i anslutning till kv. 2. Dessa planerade arbeten bör ta stor hänsyn till våra hyresgäster och besökande till centrumanläggningen

#### Nybyggnad kv 2

Det planerade höga punkthuset i kv. 2 ligger mycket nära Diligentias befintliga byggnad. Den nya byggnadens placering som ligger dikt an Diligentias hus K kommer att påverka ljusinsläpp in till byggnad K, samt möjligheten för dess hyresgäster till bra utblickar.

Under produktionsskedet måste skyddsåtgärder säkerställas för att inte riskera att nyproduktionen kan skada befintliga byggnader i området.

Kv 2 har enligt planprogrammet inte några egna parkeringsplatser inom den egna fastigheten, utan ska hyra i det framtida kv 5. Det innebär att kv 5 och dess garage måste färdigställas före dess att hyresgästerna flyttar in i kv 2.

#### Sammanfattning

Diligentia anser att det är positivt med pågående stadsutveckling, som skapar en tätare stadsstruktur och som ger underlag för en ökad service i området.

Vi är dock bekymrade att det försvinner 80 stycken parkeringsplatser inom fastigheten Forellen 17, samt att den nya Tvärgatan är för bred och dominant i Norra Tyresö centrum.

Det finns från vår sida tydliga ambitioner att vidareutveckla det befintliga centrumet och skapa nya byggrätter inom såväl fastigheten Forellen 17 som inom fastigheten Forellen 22.

*Svar: Kommunen har förståelse för Diligentias oro över att parkeringsplatser försvinner i centrum. Utvecklingen av centrum är dock stor och genomgripande och medför många fördelar som en modernisering, fler närboende kunder och nya attraktiva målpunkter. Det är oundvikligt att utvecklingen av centrum ska kunna ske utan att ta viss mark i anspråk från Forellen 17. Kommunen har och kommer att samverka med Diligentia för att olägenheter under anläggningstiden ska undvikas och för att processen ska gå så smidigt som möjligt. Detaljplanen medför visserligen att parkeringsplatser försvinner men innehåller också ca 15 nya p-platser samt ca 220 nya bostäder med presumtiva kunder som bor nära gallerian.*

*Kommunen och exploatörerna är medveten om att parkeringsplatser saknas för kv. 2 så länge kv. 5 inte är färdigställt. Temporära lösningar utanför fastigheten Forellen 17 har diskuterats med inblandade parter.*

*Kommunen ska i medverkan till att underlätta för inblandade byggherrar att genomföra anläggningsarbetet så smidigt som möjligt. Kommunen kommer däremot inte ta ansvar för överenskommelser mellan andra fastighetsägare, som t ex mellan Botrygg ( kv. 2) och Skandia fastigheter (fd Diligentia) (Forellen 17 hus K).*

*Tvärgatans hela sektion är 22 meter men endast 6,5 meter av dessa är körbanor för motortrafik. Resterande 15,5 är gångbanor, trädplantering, p-platser och cykelbanor. Kommunen arbetar efter trafikhierarkin att gående och cyklister ska ha företräde framför kollektivtrafik och biltrafik. Trafikhierarkin ska genomsyra såväl utformning som tillgängligheten av ytorna och som gående ska du uppleva gatan som trygg, estetiskt tilltalande och tillgänglig. Målet är att du som gående och cyklist ska känna att du är prioriterad och att motortrafiken underordnar sig och genom det förväntas att Tvärgatan inte ska upplevas som en barriär.*

### **Synpunkt från Naturskyddsföreningen, Tyresö**

Vi uppskattar de olika kvalitetsprogrammets "gröna" ambitioner.

Det är viktigt att dessa blir förverkligade och läses fast i samband med detaljplanens antagande så att inte de höga kvaliteterna "prutas" ned av ekonomiska eller andra skäl. Vi förutsätter att gården i kvarter 5 blir allmänt tillgänglig, även för rörelsehindrade. Det är också viktigt att det skrivs in någon form av skötselavtal i samband med markanvisningsavtalet för att säkerställa god skötsel av de gröna ytorna även i framtiden. Det är en stor brist i kvalitetsredovisningen att kommunens egna åtaganden inte redovisats och därför ej kan omfattas av vår granskning. För att säkra de "gröna" värdena anser vi dock fortfarande att det vore önskvärt med mer mätvärda grönstrukturer typ grönytefaktor.

Vi har noterat att antal våningar i kvarter 5 ökat från generellt 5 våningar till mellan 5 och 7 våningar. Vi anser dock att förslagen ändå har sådana kvaliteter att denna ökning är motiverad.

För att uppnå de höga "gröna" ambitionerna vore det önskvärt att alla hyresgäster uppmuntras till omfattande odlingar på sina balkonger och terrasser. Tex. genom anordnande av möten med trädgårdsföreningen för hjälp med planteringsråd och växtval mm samt genom gemensamma, rabatterade växtinköp.

Det vore också önskvärt att hyresgästerna gavs möjlighet till vertikalodlingar sk "gröna väggar" på balkong- och terrassväggar tex. genom förberedda spaljéer. Vegetationstak (typ Sedum) bör kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insekshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald. Även föreslagna takterrasser i kvarter 5 bör kompletteras med lämpliga åtgärder enligt ovan.

*Svar: Gården i kvarter 5 kommer inte att bli allmänt tillgänglig, vilket är ett avsteg från de kvalitetsmål kommunen från början hade. Anledningen till det är att höjdskillnaderna mellan gatan och gården gör att det är svårt att anlägga två tillräckligt breda trappor upp till gården utan att förlora för mycket byggbar area för lägenheter. Genom att det bara finns en trapp kommer det tyvärr*

*inte vara möjligt att "sippa" genom kvarteret. Kommunen har i detaljplanen säkerställt att trappen – som ligger i ett solbelyst läge – ska vara allmänt tillgänglig så att den kan användas som sittplats. Bostadsrättsföreningarna i kvarter 5 ska heller inte tillåtas sätta upp en grind ovanför trappen.*

*Genom att ta fram ett kvalitetsprogram vid sidan av detaljplanen verkar kommunen för att bebyggelsen ska ha "gröna kvaliteter" som möjlighet till odling, kompostering mm. Kommunen vill däremot inte gå för långt i dessa strävanden och tvinga fram lösningar som en kommande bostadsrättsförening kan ha svårt att sköta. De anläggningar som byggs ska var hållbara också i det perspektivet att en bostadsrättsförening ska orka med att underhålla dem långsiktigt. I det kvalitetsprogram som tas fram ska bland annat kompost på gården, inhemska insekts- och fjärlsfrämjande växter planteras och möjlighet till odling finnas fast installerat på flertalet balkonger. Död ved på taken kommer kommunen inte att föreskriva då det kan vara svårt att sköta och försvåra snöröjning på taken. Det finns däremot inget som hindrar att bostadsrättsföreningen själva gör anläggningar som vertikala odlingar eller lägger upp död ved på taken så länge de inte utgör planstridiga tillägg eller är olagligt på annat sätt.*

## **Enskilda ledningshavare**

### **Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB**

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

*Svar: Kommunen verkar för att säkerställa strömförsörjningen genom att planlägga för transformatorstationer i de kommande planetapperna i Norra Tyresö Centrum.*

Datum 2016-02-09  
 Tid 18:30–19:40  
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset


Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2016-02-15

Paragrafer 15 - 36

Sekreterare   
 Hillevi Elvhage

Ordförande   
 Fredrik Sawestahl


Justerande   
 Anita Mattsson

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
 Observera att anslagsstuden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen  
 Sammanträdesdatum 2016-02-09  
 Datum då anslaget sätts upp 2016-02-16  
 Datum då anslaget tas ned 2016-03-09  
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift   
 Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

## Närvarolista

### Beslutande



Fredrik Saweståhl (M), ordförande  
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande  
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande  
 Andreas Jonsson (M)  
 Dick Bengtson (M)  
 Lotta Stjernfeldt (M), tjänstgörande ersättare för Anki Svensson (M)  
 Ulrica Riis-Pedersen (C)  
 Leif Kennerberg (KD)  
 Kristjan Vaigur (S)  
 Jannice Rockstroh (S)  
 Carl-Johan Karlson (S), från och med § 26 kl. 19.20.  
 Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Carl-Johan Karlson (S) §§ 15-25  
 Marie Åkesdotter (MP)  
 Jörgen Bengtsson (SD)

### Ersättare

Peter Odelvall (M)  
 Annika Henningsson (M)  
 Anna Steele (L)  
 Mats Larsson (L)  
 Helen Dwyer (C)  
 Anna Lund (KD)  
 Anders Linder (S)  
 Peter Bylund (MP), från och med § 16 kl. 18.40  
 Marcus Obligado (V)  
 Anders Wickberg (SD)

### Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen  
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 35 kl. 19.35  
 Jonas Jansfors, HR-chef, kommunstyrelseförvaltningen  
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, statsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 31 kl.19.30

Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S

Julia Fedioutchek, politisk sekreterare, MP

Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Tomas Björkman, upphandlingschef, konsult- och servicekontoret, till och med § 31 kl.19.30

Inger Carlsson, handläggare, medborgarfokus, till och med § 28 kl. 19.25

### Frånvarande

Anki Svensson (M)

Lennart Jönsson (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------