

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE

Detaljplan för bostäder inom Järnet 7

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



Planområdets lokalisering.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	6
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan och program	7
Gällande planer	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Natur och landskapsbild	9
Planområdet och gröna samband	9
Geotekniska förhållanden	10
Radon	11
Bebyggelse	11
Solförhållanden och skuggstudie	15
Gator och trafik	15
Parkering	17
Kollektivtrafik	17
Fornlämningar	17
Rekreation	18
Service	18
Teknisk försörjning	18
Vatten och avlopp	18

Värme.....	18
El	18
Avfall.....	18
Fiber/Digital kommunikation m.m.....	18
Dagvatten	18
Miljö, hälsa och säkerhet.....	20
Buller	20
Planbestämmelser.....	21
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	23
Genomförande	23
Planläggning sker med normalt förfarande i Tyresö kommuns regi.....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
Tekniska frågor.....	26
Ekonomiska frågor	26
Medverkande tjänstemän	26
Detaljplanering – så fungerar det.....	28

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning och checklista
- Kvalitetsprogram, Sjögren arkitekter och Semrén & Månsson (2016-11-23) (bilaga till exploateringsavtalet)
- Solstudier, Sjögren arkitekter, Semrén & Månsson (2016-04-22)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Bullerutredning av Structor (Rapport 2015-086r01 rev1, datum 2015-06-03)
- Bullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (april 2016)
- Dagvattenutredning av WSP (Rapport 2014-12-12, rev.2016-03-10)
- Bilaga till dagvattenutredningen, 2016-10-14
- Markteknisk undersökningsrapport kvarter Järnet 7, ÅF Infrastructure AB, (2016-04-07) och PM geoteknik, 2016-04-20)
- Bollmora allé utformning, Tyresö kommun (PM, januari 2016)
- Trafikutredning för Bostäder vid Bollmora allé, Järnet 11 m.fl. Tyresö kommun (Rapport 2014-12-12)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

Planprocess och skede

Detta planförslag är en antagandehandling, se figuren nedan.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-04-28
Samråd	September-oktober 2015
Granskning	Juni-juli 2016
Antagande	Kvartal 4, 2016
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1, 2017

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

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Syfte

Detaljplanen syftar till att ge fastigheten Järnet 7 en ökad byggrätt för att möjliggöra uppförande av cirka 270 lägenheter i flerbostadshus och tillhörande underbyggt parkeringsgarage. Samtidigt planläggs en remsa av Axel Wennergrens vägsträckning närmast fastigheten Järnet 7 som kommunal gångbana för att öka tillgängligheten för gående inom närområdet. Bottenvåningar mot gatan planläggs för centrumändamål för att möjliggöra för lokaler intill vistelseytor med grönska och sittplatser. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom kvartersmark.

Huvuddrag

Planförslaget för fastigheten Järnet 7 ligger intill Bollmora allé och nära Tyresö centrum. Tillsammans med utbyggnaden av Norra Tyresö centrum, på andra sidan Bollmora allé, möjliggörs för en sammanhängande utbyggnad till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum.

Planområdet är idag obebyggt och består av en delvis överväxt grusplan. Detaljplane-förslaget syftar till att tillskapa cirka 270 lägenheter i flerbostadshus. Bollmora allé som huvudstråk understryks genom ny stadsmässig och tätare kvartersbebyggelse med lokaler i bottenvåningen och små platsbildningar för att skapa nya mötesplatser och stadsliv. Förslaget omfattar ett punkthus samt två byggnadskvarter med innergårdar gårdar med grön karaktär, cykelparkering, lek, odling och uteplatser. Passagen mellan kvarteren skapar en genväg. Byggnadsvolymer är enkla med fem hela våningar och en takvåning. I nordöst möjliggörs för ett 10 våningshus med lokaler i bottenvåningen. Entréer placeras på utsidan av kvarteren. Bottenvåningarna är tydligt gestaltade och innehåller delvis lokaler med öppna glaspartier som sammantaget med det norra och södra platsbildningarna ger förutsättningar för en levande grön närmiljö.

Läget motiverar en högre bebyggelse jämfört med gällande plan med hänsyn till närheten till service, kollektivtrafik och skolor samt rekreation. Förslaget innehåller cirka 120 parkeringsplatser i ett underliggande garage med en infart från Bollmora gårdsväg samt totalt cirka 650 cykelparkeringar. En del av Axel Wennergrens väg närmast Järnet 7 övergår till att bli kommunal gångbana med anslutning till Bollmora gårdsväg i syfte att öka tillgängligheten i närområdet. Inte minst för att möjliggöra för barn och ungdomar att kunna passerar till engelska skolan som är belägen strax nordväst om planområdet.

Bakgrund

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

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

Uppdrag

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

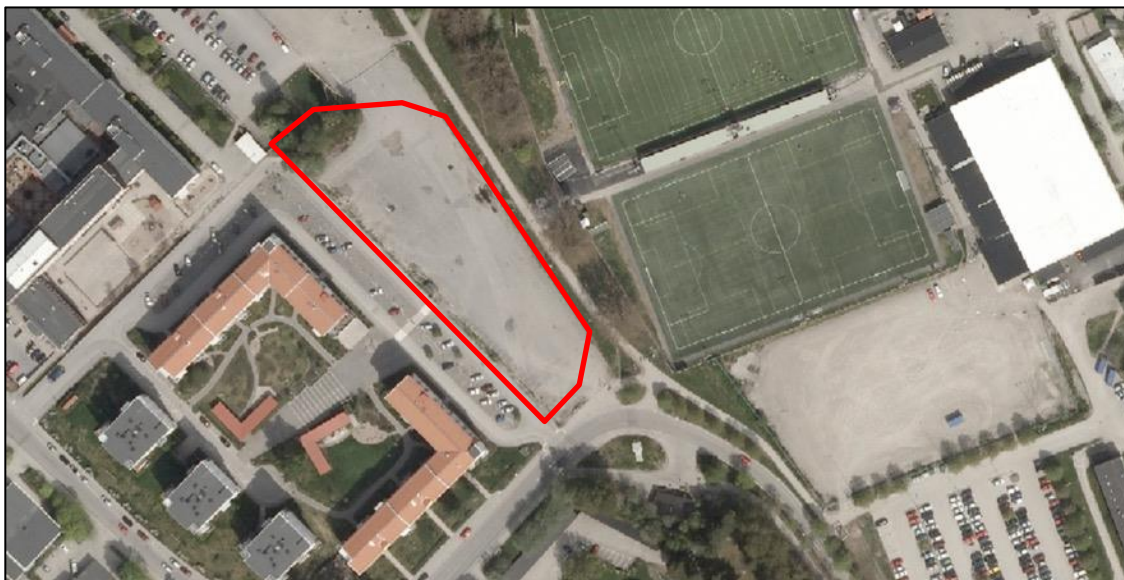
Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 8.

PLANDATA

Lägesbestämning

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



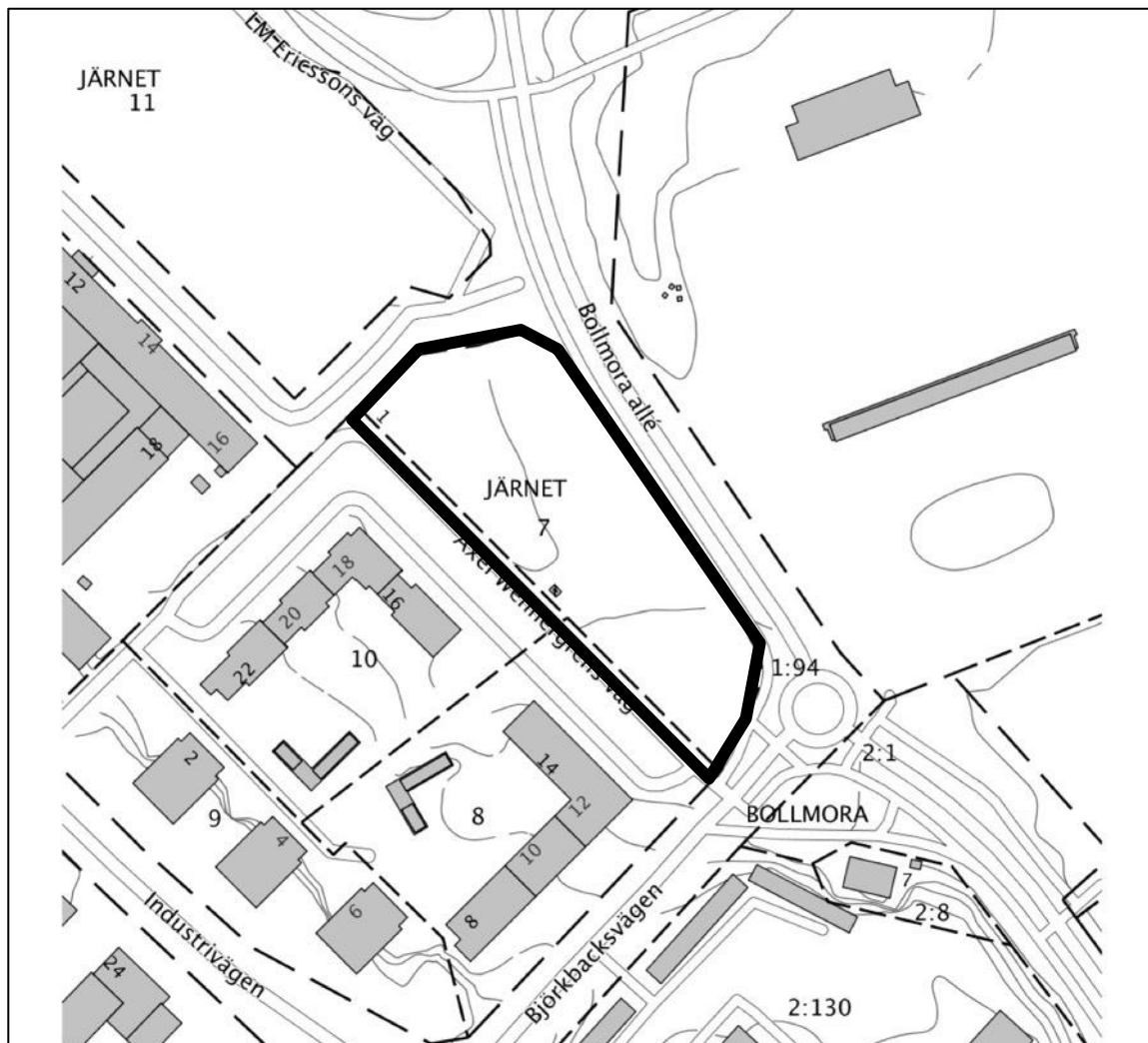
Flygfoto över området med planområdet inringat

Areal

Planområdet uppgår till cirka 7 800 kvm.

Markägförhållanden

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



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

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan och program

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

Gällande planer

Följande planer gäller för planområdet till dess att denna detaljplan vinner laga kraft.

- ”Detaljplan för Kv. Järnet”, nr. 307 (laga kraft 2000-10-06). Detaljplanen medger bostäder i två våningar samt E-område, men har aldrig realiserats gällande bostadsbyggnation. Genomförandetiden löpte ut 2015-10-06.
- Tomtindelningsbestämmelse (dnr 01-TYÖ229/1971) ”förslag till ändring och utvidgning av Kv Järnet”, från 1971 (upphör att gälla i de delar som omfattas av denna detaljplan).

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

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

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

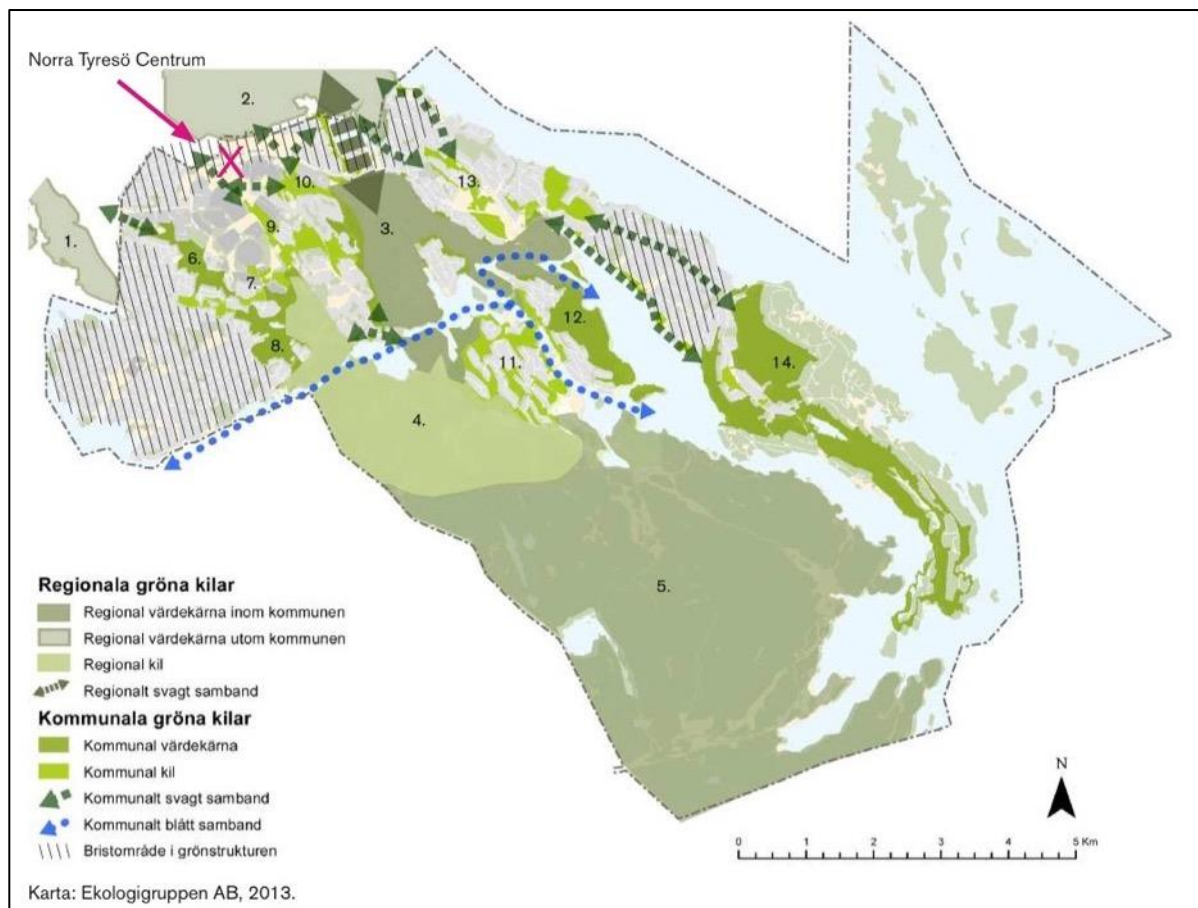
Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde. Albysjön omfattas inte som en enskild sjö av miljö kvalitetsnormerna på grund av att den är för liten men den ingår i Tyresåns sjösystem som omfattas av miljö kvalitetsnormerna. Albysjöns status påverkar också nedströms liggande vattenförekomster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

Enligt WSP's fördjupade bedömning 2016-03-10 innebär att utflödet ska renas med en kombination av åtgärder där en samlad fördröjning inom kvartermarken bidrar till att uppfylla MKN i recipienten. Med föreslagna åtgärder bedömer kommunen att eventuell negativ påverkan i recipienterna ska minskas. Se vidare under avsnittet om Dagvatten.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur och landskapsbild

Planområdet och gröna samband



Karta från Gröna strategier- Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen)

Nulägesbeskrivning

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

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

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en obebyggd grusad yta bebyggs med en kvartersstruktur och underbyggd innergård. De gröna strategierna för utvecklingen av intilliggande norra Tyresö centrum ska delvis tillämpas för denna detaljplan:

- torgytor ska utformas i norr och söder med vistelseytor och grönska.
- bostadsgårdar ska utformas med vistelseytor, planteringar, odlingslådor och lek.
- minst två av bostadshusen, komplementbebyggelsen samt del av höghuset ska utföras med gröna tak.
- utanför planområdet möjliggör denna detaljplan kommunens kommande utbyggnad av Bollmora allé med stärkt urban ekologisk koppling genom nya alléträd och svackdiken bl.a., se PM Bollmora allé (Tyresö kommun 2016).

Med dessa åtgärder finns stora möjligheter till en nettoökning av biologisk mångfald och rekreativa värden. Grönstrukturen ger möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

En geoteknisk undersökning har tagits fram för planområdet av ÅF (160429). Fastigheten Järnet 7 ligger i en lågpunkt i förhållande till omgivningen. Marken består i huvudsak av fyllnadsmassor utlagda på ett område med kärtrorv på lera. I sydvästra delen av området finns lager av svallsediment (friktionsjord). Överst består marken av 0,5–4 m fyllning bestående mestadels av sten, grus och sand och ställvis tegelrester. Under fyllningen följer 0,5–1 m torv på ca 0,5 m gyttja. Torven och gyttjan följs ställvis av ett 1–2 m mäktigt skikt med friktionsjord varvat med skikt av lera. Därunder följer lera med mycket varierande mäktighet; från 0 upp till 14 m, på mellan 0,5 till 10 m friktionsjord ovan berg.

Lermäktigheten varierar kraftigt över området. Den största lermäktigheten förekommer i områdets östra långsida samtidigt som leran helt saknas i området nordvästra del. Friktionsjorden består i huvudsak av väldigt fast siltig morän. Bergnivån varierar kraftigt mellan 0,8 m under markytan i områdets norra del till mer än 26 m i områdets södra.

Planförslag och konsekvenser

Då lermäktigheter och bergnivåer varierar inom området kommer grundläggningen av byggnaderna bli komplicerad enligt ÅF's bedömning. I den norra delen grundläggs byggnaderna på ca 0,3 m packad sprängsten på plansprängt berg. På delar av området där djupet till berg är mindre än 2,5 m räknat från garagets underkant, kan grundläggning utföras med plintar. På övriga delar grundläggs byggnaderna på spetsburna pålar. Då delar av moränen har visat sig vara mycket fast och på sina ställen sten och block påträffats bör man överväga att använda borrarade stålörspålar istället för slagna betongpålar.

Marknivån inom gårdsmarken planeras att höjas till ca +30, vilket enligt ÅF kommer medföra sättningar som utvecklas med tiden. Dessa sättningar riskerar exempelvis att ge fallförändringar på ledningar mm. Risken för sättningar kan minskas om man använder lättfyllning i markuppfyllnaden. Schakt kommer utföras till ca +24, d.v.s. omkring 4 m djupt, inom i princip hela området. På grund av stabilitetsproblem vid schakt i den lösa leran och närheten till trafikerade gator kommer schakt att ske inom

spont. Inom sponten kan schakt utföras med släntlutning 1:2 eller flackare och till 1-1,5 m djup åt gången för att undvika risk för stabilitetsbrott.

Riktlinjer

- Kommunen bedömer att inom u-området (mot Bollmora allé) ska kommunen godkänna arbeten för spontning och undergrävning med hänsyn till befintlig VA-huvudledning som ligger i Bollmora allé
- För att kunna projektera och dimensionera spont och pålgrundläggning samt bedöma risken för sättningar och släntstabilitet behövs skjuvhållfasthet mm. utredas inför bygglov.

Radon

Enligt en geoteknisk utredning utförd av ÅF (2016-04-20) klassas marken som högradonmark även om delar kan klassas som normalradonmark. Högre djup till berg ger lägre radonhalter. Närmast berget kommer ett garageplan byggas med ventilerade utrymmen under. Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat.

Bebyggelse

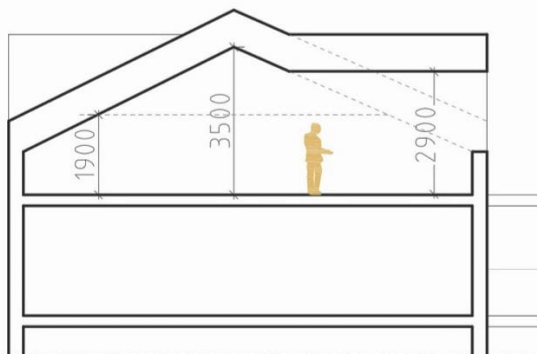
Nulägesbeskrivning

Planområdet är obebyggt med undantag av en mindre nätstation som planeras att flyttas i samband med bostadsbyggnation till ett nytt läge inom kvartersmark i nordväst. Befintlig bebyggelse runt planområdet har karaktären av kvartersstad. Angränsande område i öst på andra sidan Bollmora allé är det framtida ”Norra Tyresö centrum”, som planeras få en stadskaraktär och rymma bostäder, handel och service.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger bostadsändamål rymmande cirka 270 lägenheter (cirka 16 250 BTA).

Centrumfunktioner får anordnas i alla bottenvåningarna. Minst 200 kvm lokalyta ska anordnas för centrumändamål placerade i gatunivå mot Bollmora allé. Fastigheten Järnet 7 medges ny kvartersbebyggelse i 5 våningar och en takvåning (högst 35 graders takvinkel) samt ett punkthus i 10 våningar med takterrass.



Sektion: Takvåning på lamellhusen (bestämmelse v₁)



Illustrationsplan. Rödmarkerat område utgör detaljplanen för Järnet 7. Fastigheten är uppdelat i två mindre byggnadskvarter med en passage emellan samt ett punkthus.



Volymstudie: Varierade byggnadskroppar med lokaler mot korsningarna, passager med planteringar mellan husgrupperna och indragna, transparenta trapphus.

Ny bebyggelse

I ett separat kvalitetsprogram (se bilaga) ges riktlinjer för byggnaderna och den yttre miljön avseende arkitektur, material, utformning av allmänna platser, bostadsgårdar och grön design bl.a. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till exploateringsavtalet.

Förslaget omfattar ett 10-vånings punkthus i norr och två kvarter med en gångpassage emellan. Passagen tillåter allmänheten att gå genom området och bryter ner kvarterens skala. Kvarteren ger en samlad men uppbruten, stadsmässig front i öster mot Bollmora allé där lamellernas gavlar tillsammans med gårdshusen och punkthuset skapar en variation. Fasaderna mot det öppna fältet och allén avskärmar mot buller. Mot grannkvarteret i väster öppnar sig kvarterens gårdar och bostadshusens gavlar är placerade mot Axel Wennergrens väg. Höjden på de två kvarteren är 5 våningar plus en takvåning. Två mindre vistelsezoner tillgängliga för allmänheten skapas i norr respektive i söder inom kvarteretsmark med sittplatser och trädplanteringar. De två byggnadskvarteren öppnar sig mot Axel Wennergrens väg och innergårdarna ska ges en grön karaktär med planteringar, odling, cykelparkering, lek, och uteplatser.



Volymstudie från nordväst. Kvarteren sluter sig mot Bollmora allé och öppnar sig mot Axel Wennergrens väg.



Fasader mot Bollmora allé. De olika byggnadsvolymer ska ge ett varierat uttryck i form av olika byggnadshöjder, taktyper, fasadmaterial och förskjutningar mot gatan.



Bild från nordöst som visar Bollmora allé med planteringar, lokaler och nya bostäder.



Bilden visar hur Axel Wennergrens väg kan utformas med gångbana och ny bebyggelse inom planområdet. Befintlig markparkering inom grannfastigheterna Järnet 8 och 10 bevaras inom enskild gata. En ny allmän gångbana anordnas utanför Järnet 7:s fastighetsgräns och ansluter till Bollmora gårdsväg.



Fasad på punkthusets bottenvåning. I strategiska lägen längs Bollmora allé ska lokaler för centrumändamål anordnas i gatuplan.

Solförhållanden och skuggstudie

Kvarterets form ger goda sol- och dagsljuskvaliteter samt utblickar. Se bilagd solstudie.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Nuvarande trafiklösning bedöms inte tillgodose befintliga behov enligt den trafikutredning som upprättats av WSP. Både Axel Wennergrens väg och Bollmora gårdsväg är idag åtskilda med hjälp av bland annat stängsel och saknar därför anslutning för bil- samt gång- och cykeltrafik. I WSP:s utredning föreslås Axel Wennergrens väg att kopplas ihop med Bollmora gårdsväg i syfte att få ett gent och sammanhängande stråk genom området, vilket redovisades i samrådsförslaget. Efter närboendes invändningar ändrades detaljplanen inför granskningskedet och plangränsen justerades till att endast omfatta del av område som utgörs av Axel Wennergrens väg. Aktuellt område är utlagt som allmän plats för ändamålet gångbana och ska driftas av kommunen. Gångbanan är 2,25 m bred och anordnas inom delar av fastigheterna Järnet 8 och 10 närmast fastigheten Järnet 7, gångbanan ansluter till Bollmora gårdsväg (se sid 23 under inlösen av allmän plats).

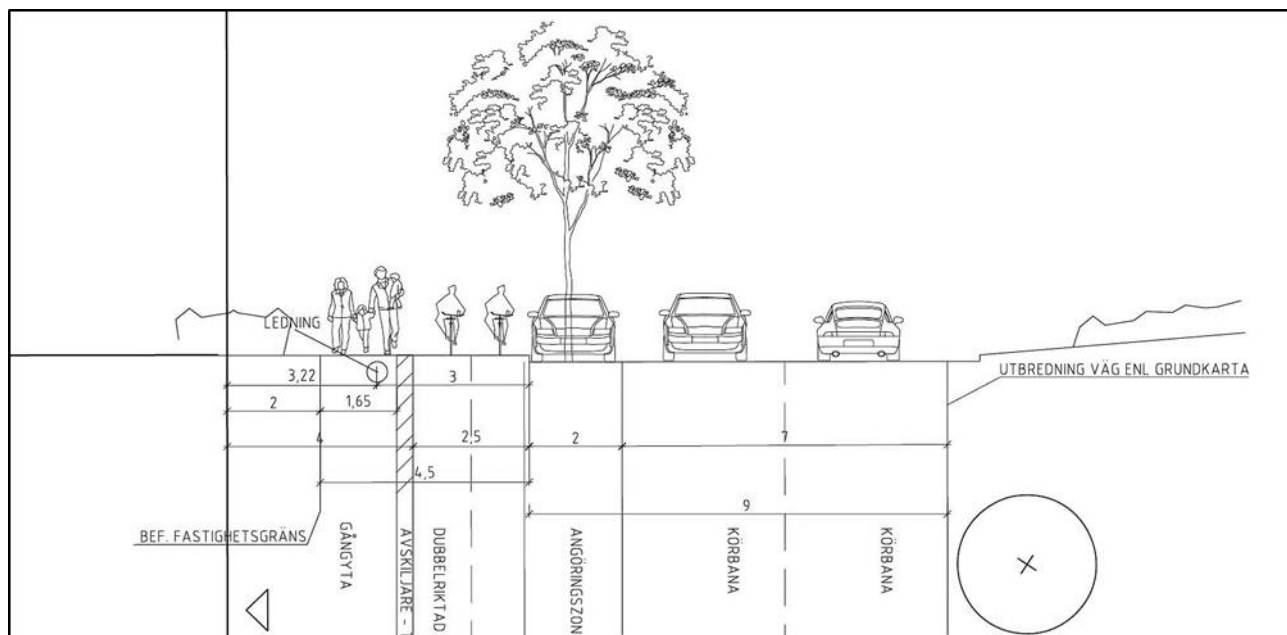
Utrymmet för körbana inom Axel Wennergrens väg lämnas utanför denna detaljplan. Vägen ligger inom kvarteretsmark i gällande detaljplan och förvaltas av gemensamhetsanläggningen Järnet ga:1.

Angöring till bostäder inom Järnet 7 föreslås att ske via Bollmora gårdsväg till ett underjordiskt garage under kvarteren, med infart i det nordligast belägna huset (se illustrationsplan nedan).

Bollmora allé ska anordnas med angöring, cykel- och gångbana samt trädplantering framöver (se utformning och växtval i PM Bollmora allé). Det arbetet ligger dock inte inom ramen för denna detaljplan. Framöver ska även tillfarten till Bollmora gårdsväg utredas och infarten till Engelska skolan ses över.



Illustrationsplan



Sektion av Bollmora allé som angränsande till planområdets östra långsida. Bollmora allé ska anordnas med angöring, cykel- och gångbana samt trädplantering. se utformning och växtval i PM Bollmora allé (Tyresö kommun, 2016).

Parkering

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar av markparkeringarna på Axel Wennergrens väg inom angränsande fastigheterna Järnet 8 och 10.

De nya bostadsgårdarna inom fastigheten Järnet 7 får byggas under med ett underjordiskt garage rymmande cirka 120 parkeringsplatser och cirka 420 cykelplatser med infart från Bollmora gårdsväg. De boende når garaget med hiss och trappa eller direkt från gatan. Ytterligare cirka 235 cykelplatser finns utomhus inom kvarteret. Angöringsplatser möjliggörs på Bollmora allé för att tillgodose tillgängliga entréer till lokaler och bostäder.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

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

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Rekreation

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

Service

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala Vatten- och avlopps nätet. Befintliga ledningar ligger i anslutning till fastigheten, både under Bollmora allé och Axel Wernergrens väg. Kommunens huvudledning för vatten och avlopp finns i Bollmora allé cirka 3 meter från gränsen till planområdets byggrätter.

Värme

Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och kommunen uppmuntrar en anslutning till detta nät.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Befintlig nätstation inom fastigheten flyttas till nytt läge i nordvästra delen inom Järnet 7, se vidare under genomförandedelen.

Avfall

Inom Norra Tyresö centrum planeras en sopsugsanläggning att anläggas och kommunen uppmuntrar en anslutning till detta nät.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

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

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Största delen av planområdet är hårdgjord asfalterad yta och används som parkerings och upplagsyta. I nordväst finns en liten skogsdunge med lövträd och buskar.

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

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram av WSP (2016-03-10) tar planområdet inte emot några väsentliga mängder ytligt tillrinnande dagvatten från omgivande områden. Då jordarten består av främst av kärrtorv på lera är de naturliga förutsättningarna för infiltration i mark dåliga. Under leran ligger ett lager med friktionsjord på berg. Trycknivån i grundvattnet i friktionsjorden kan förväntas ligga några meter under markytan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ytan bebyggs med två bostadskvarter som vardera har en underbyggd innergård.

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

Kommunens riktlinjer följer WSP's utredning, samt Gicons bilaga till denna (2016-10-14). Dagvattnet ska i hög grad omhändertas lokalt. Riktlinjer:

1. Samlade fördröjningsåtgärder för dagvatten ska anordnas som sista steg innan det påkopplas servisen till det allmänna ledningsnätet. Enligt WSP behövs en volym på ca 6 m³ före servis A och 12 m³ före servis B (baserat på beräkning med P90s rationella metod). Om andra fördröjande åtgärder tillämpas inom tomtmarken kan denna volym minskas. Fördröjningen föreslås lösas genom magasinering i överdimensionerade dagvattenrör (se dagvattenbilaga).
2. Tak och gatuavvattning ska fördröjas:
 - Innergårdarna får inte hårdgöras förutom på vissa delar som entréer, cykelställ, mm. Annars ska ytskiktet på innergårdarna bestå av stensmjöl och växtlighet. Överbyggnaden på bjälklaget ska vara minst 400 mm. grovt material i botten (makadam 32-64 mm alternativt skelettjord med upp till 90 mm stora stenar) och ha ett lager med grus, plattor eller dylikt överst.
 - Gröna tak ska finnas på minst två av bostadshusen med platt tak samt komplementbebyggelsen (f₂)
 - Stuprörsutkastare med ytlig avrinning i rännor ska finnas.

Plangränsen ligger intill fasaderna på både östra och västra sidan. Detta försvårar avledningen fram till förbindelsepunkterna. Om grundläggningsnivån hamnar under grundvattennivån rekommenderas att en grundvattenutredning utförs.



Ledningssträckning av överdimensionerade dagvattenledningar runt kvarteret (röd och lila linje). Utöver det ska gårdarna ha genomsläpplig markbeläggning och innehålla planteringar och minst 2 av husen samt komplementbebyggelsen ha gröna tak, bl.a.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

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

En bullertrafikutredning har tagits fram av april 2016 av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (april 2016). Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Bollmora allé och Tyresövägen, ljud från närliggande idrottsplats och lekande barn.

Riktvärden för ljud från idrottsplatsen

Inga speciella riktvärden för buller från idrottsplatser finns. Bullerutredningen hänvisar till Boverkets vägledning ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning”, Rapport 2015:21 anges riktvärden som bör gälla vid planläggning av bostäder som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller. Högsta

Ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad. Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

Riktvärden för trafikbuller

Samtliga lägenheter kan få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i enlighet med Avstegsfall B. För ca hälften av lägenheterna kan, högst 55 dB(A) uppnås vid alla boningsrum, Riksdagens riktvärde högst 55 dB(A) vid alla boningsrum innehålls.

Vid fasaderna mot Bollmora allé blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Stor hänsyn har dock tagits till trafikbullret och buller från idrottsplatsen vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. De flesta lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Planerade bostäder

Bullerutredningen rekommenderar bestämmelser på plankartan som reglerar att byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.
- riktvärden för zon B enligt Naturvårdsverkets vägledning innehålls med avseende på buller från verksamheten på Tyresövallen.
- bullernivåerna inomhus inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå på grund av trafiken samt högst 35 dB(A) maximalnivå på grund av tal och musik från Tyresövallen.

Planbestämmelser

I tabellen tydliggörs syftet med ett urval av plankartans bestämmelser.

Bestämmelse:	Förklaring/ syfte:
GÅGATA	Gångtrafik. Ska säkerställa allmänhetens passage mot bollmora gårdsväg.
BC₁	Huvudsakliga markanvändningen är bostadsändamål. Centrumfunktioner anordnas i bottenvåningen. Minst 200 kvm lokalyta för centrumändamål ska anordnas i marknivå i syfte att möjliggöra ett levande gatuliv med caféer och uteplatser.
E₁	Transformatorstation
::::	Byggnad får inte uppföras. Balkonger får uppföras minst 3 meter ovan mark. Syftet är att möjliggöra de extra stora balkonger som krävs pga bullersituationen mot det södra torget.
+++++ +++++	Marken får endast bebyggas med uthus för cykelförvaring eller sophantering.

OOOO OOOO	Marken får endast underbyggas. Bjälklaget ska vara planterbart. Planteringar får vara upphöjda. Syftet är att möjliggöra ett gemensamt underjordiskt garage och samtidigt skapa gröna innergårdar med odling och fördröjning av dagvatten genom infiltreringsbara vegetationsytor. Balkonger får uppföras i b.v. mot gårdarna.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
e 35	Största tillåtna byggnadsarea för uthus är 35 kvm.
n ₁	Parkeringsgaragets färdiga innergolv får inte ligga högre än +25,5 meter över nollplanet
n ₂	Marken ska anordnas i befintlig gatunivå för att vara tillgänglig från omgivande gator.
n ₃	Fördröjningsanläggningar för dagvatten ska anordnas under mark. För placering och dimensionering se sid 18 - 20 i avsnittet om dagvatten.
<<+0,0>>	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
V, VI, XI	Högsta antal våningar
v ₁	Översta våningen ska anordnas under sadeltak för att ge byggnaden ett lägre intryck. Taklutning får högst vara 35 grader. Tekniska anläggningar ska inrymmas i totalhöjden.
v ₂	Ovanför +62.0 m över nollplanet, på våning 11, får endast teknikutrymme för hiss samt ett inglasat utekök till takterrassen anordnas. Dessa får ha en sammanlagd area om högst 60 kvm och placeras i indraget läge för att inte synas från gatan. På taket ska även takterrass finnas. Resterande del av taket vegetationsbeks.
f ₁	Ny bebyggelse ska utformas utan synliga byggelementskarvar
f ₂	Tak ska vara vegetationsbeks eller utförda i material med liknande egenskaper.
f ₃	Fasaderna ska utföras i puts, tegel eller trä.
Störningsskydd	För att skapa goda ljudmiljöer ska byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att: <ul style="list-style-type: none"> • minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster. • gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna. • riktvärden för zon B enligt Naturvårdsverkets vägledning innehålls med avseende på buller från verksamheten på Tyresövallen. • bullernivåerna inomhus inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå på grund av trafiken samt högst 35 dB(A) maximalnivå på grund av tal och musik från idrottsfältet.
Administrativa bestämmelser	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Tomtindelningsbestämmelse för Järnet som vann laga kraft 1971-11-10 upphör att gälla i de delar som omfattas av denna plan. Den nya detaljplanen ersätter detaljplan ”Detaljplan för Kv. Järnet” fastställd 2000-10-06.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Administrativa frågor

Planförfarande

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

Planläggning sker med normalt förfarande i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetid

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

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att allmän plats byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av sådan anläggning. Fastighetsägaren till Järnet 7 ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

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

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

Fastigheter inom planområdet

Följande fastigheter ingår i planområdet:

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

Även gemensamhetsanläggningen Järnet ga:1 påverkas i och med genomförandet av detaljplanen

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Upphävande av tomtindelning

Den idag gällande tomtindelningen 01-TYÖ229/1971 0138 T-J1C kommer i och med genomförandet av detaljplanen att upphöra att gälla inom område för den nya detaljplanen.

Befintliga rättigheter

I tabellen nedan framgår alla rättigheter som antingen belastar eller är till förmån för fastigheten Järnet 7

Rättighet	Ändamål	Till förmån för	Belastar fastighet	Datum	Rättighetsbeteckning
Officialservitut	Väg	Järnet 7	Järnet 8, 9 & 10	2006-01-31	0138-05/64.1
Officialservitut	VA	Järnet 7	Järnet 8	2005-05-25	0138-04/44.1
Officialservitut	VA	Järnet 7	Järnet 10	2005-05-25	0138-04/44.2
Officialservitut	VA	Järnet 6	Järnet 7 mfl	2006-01-31	0138-05/86.1
Avtalsservitut	VA	Järnet 6	Järnet 7 mfl	1963-05-02	01-IM8-63/3516.1
Avtalsservitut	Kulvert dagvatten	Bollmora 2:8	Järnet 7 mfl	1960-09-07	01-IM8-60/6831.1
Avtalsservitut	Ledning	Bollmora 1:94	Järnet 7 mfl	1960-09-21	01-IM8-60/7224.1
Avtalsservitut	Ledning	Bollmora 1:94	Järnet 7	1960-09-21	01-IM8-60/7224A.1
Officialnyttjanderätt	Tele		Järnet 7	1960-09-21	01-IM8-42/1929.2
Officialservitut	Elledning	Bollmora 1:94	Järnet 7	1972-11-23	01-TYE-2503.10

Officialservitut för väg (0138-05/64.1) och VA-ledningar (0138-04/44.1 och 0138-04/44.2) finns till förmån för fastigheten Järnet 7 inom omkringliggande fastigheter. Behovet av dessa kommer att kvarstå. Servitut för väg till förmån för Järnet 7 vilket belastar Järnet 8, 9 och 10 bör omprövas då det faktiska brukandet skiljer sig från det ursprungliga avtalet som ligger till grund för rättigheten. Det bör utredas om denna rättighet ska upphöra och att Järnet 7 istället får del i gemensamhetsanläggningen Järnet ga:1.

Det finns sju stycken rättigheter som belastar fastigheten Järnet 7 (se tabellen ovan). De två servitut som finns och som avser VA-ledningar (0138-05/86.1 och 01-IM8-63/3516.1) till förmån för fastigheten Järnet 6 kommer att behöva flyttas under genomförandet av planen och servituten behöver ändras. Exploatören ska ansöka om förrättning och bekosta sådan. En officialnyttjanderätt finns för teleledningar inom fastigheten Järnet 7 (01-IM8-42/1929.2) till förmån för Skanova AB. Teleledningarna kommer att behöva flyttas under genomförandet och nyttjanderätten behöver ändras.

Skanova genomför flytten och exploatören står kostnaden. Ett nytt avtal ska skrivas för den nya sträckningen vilket ska ersätta det gamla avtalet. Exploatören ansvarar för att detta sker.

Fyra avtalsservitut finns som belastar Järnet 7 till förmån för kommunala fastigheter. Tre av avtalsservituten är för ledningar och elledningar till förmån för kommunens fastighet Bollmora 1:94 (01-IM8-60/7224.1, 01-IM8-60/7224A.1 och 01-TYE-2503.10). Kommunen har inga ledningar inom fastigheten Järnet 7, varför dessa servitut kan upphävas och avregistreras. Ett avtalsservitut för dagvattenkulvert finns inom Järnet 7 till förmån för kommunens fastighet Bollmora 2:8, detta är inte längre i bruk och därför kan upphävas. Kommunen ansvarar för att ansökan till fastighetsinskrivningen genomförs för att ta bort dessa rättigheter från registret. Kommunen ansvarar för att ta bort dagvattenkulvert inom fastigheten Järnet 7 samt återställa marken,

Inlösen av allmän plats

Den gångbana som löper längs Axel Wennergrens väg i anslutning till fastigheten Järnet 7 och som i detaljplanen är utlagd som allmän plats (gångata) ligger inom fastigheterna Järnet 8 och Järnet 10. I gällande detaljplan är området planlagd som kvartermark och ingår i Järnet ga:1 där fastigheterna Järnet 8-10 ingår. Då Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet planerar kommunen att, genom fastighetsreglering, överföra det aktuella området från fastigheterna Järnet 8 och 10 till den kommunala fastigheten Bollmora 1:94. Fastighetsregleringen sker genom lantmäteriförrättning, i samband med sådan förrättning måste gemensamhetsanläggningen Järnet ga:1 omprövas med avseende på dess utrymme.

Vid upprättande av detaljplan har kommunen enligt PBL i några fall rätt att lösa in mark för att genomföra detaljplanen. Bland annat har kommunen rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för.

En värdering för marken tas fram inom ramarna för lantmäteriförrättningen.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger inom markavvattningsföretaget Bollmora-Gimmerstads tf, upprättat 1943. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka markavvattningsföretaget.

Lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering samt den omprövning av Järnet ga:1 som krävs för att överföra mark för allmän gångbana till kommunens fastighet.

Övrig fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande bekostar och ansöker ägaren till fastigheten Järnet 7. Fastighetsägaren har möjlighet att dela in kvarteret i flera fastigheter. Om detta är önskvärt måste det framgå vilka anläggningar som ska nyttjas gemensamt för flera fastigheter och hur en gemensam förvaltning av sådana anläggningar säkras.

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

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gångbana längs med Axel Wennergrens väg.

Vatten och avlopp (VA)

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.

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.

Befintlig nätstation inom fastigheten Järnet 7 behöver flyttas till följd av genomförandet av detaljplanen. Flytten bekostas av exploatören. Nytt föreslaget läge är markerat med E₁ i plankartan. Vattenfall så som ägaren av befintlig nätstation genomför flytten och debiterar exploatören för nedlagd kostnad.

Ekonomiska frågor

Genomförandekostnader

Kostnader för att genomföra detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och Tyresö kommun.

Bygglov

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

Vatten och avlopp (VA)

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

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.

Medverkande tjänstemän

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

Hanna Fürstenberg Danielson	Handläggare, planarkitekt
Soon Hammarström	Plankonsult, landskapslaget
Martin Larsson	exploateringskonsult NAI Svefa
Maria Björnsdotter	Landskapsarkitekt

Mikael Öholm	VA-ingenjör
Suzette Westling	Renhållning m.m.
Göran Bardun	Kommunekolog
Thomas Lagerwall	VA- och dagvatten ingenjör
Johan Forsberg	Bygglov

Detaljplanering – så fungerar det

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

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

