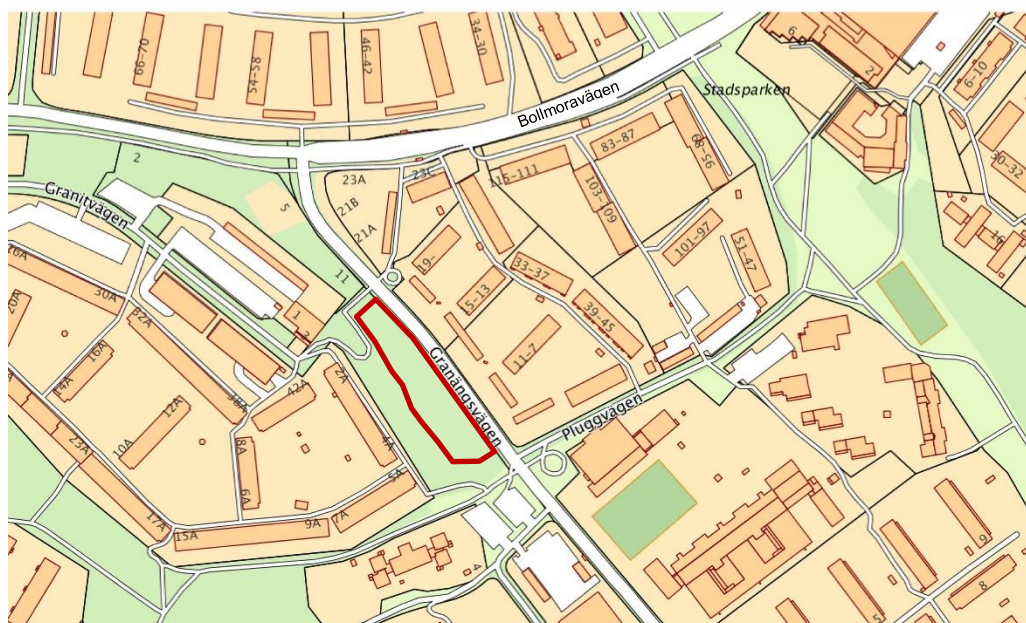


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Bostäder vid Granängsvägen

Del av fastigheten Bollmora 1:94

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



© Tyresö kommun

0 50 100 150 200m

Karta med planområde

### 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>5</b>
Detaljplanens handlingar .....	5
Förfarande.....	5
Planprocess och skede .....	5
<b>SAMMANFATTNING.....</b>	<b>6</b>
Syfte.....	6
Huvuddrag.....	6
Bakgrund.....	6
Uppdrag .....	7
Behovsbedömning.....	7
<b>PLANDATA .....</b>	<b>7</b>
Lägesbestämning .....	7
Areal och markägoförhållanden.....	8
Riksintressen.....	8
Översiktsplan .....	8
Gällande planer .....	8
Pågående planering och nybyggnad .....	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	9
Miljökvalitetsnormer (MKN) .....	9
<b>PLANFÖRSLAG.....</b>	<b>10</b>
Natur och landskapsbild .....	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Radon.....	11
Bebyggelse .....	12
Volymstudier och stadsbild .....	13
Utformning och innehåll.....	14
Utblickar .....	15
Sol.....	15
Kvalitetsprogram .....	16
Gator och trafik.....	17
Parkering .....	17
Kollektivtrafik .....	17
Kulturmiljö .....	17
Service .....	18
Teknisk försörjning .....	18
Vatten och avlopp.....	18
Värme.....	18

EI .....	18
Ledningar .....	18
Dagvatten .....	19
Miljö, hälsa och säkerhet .....	20
Stabilitet och bergsslänter .....	20
Buller .....	20
Planbestämmelser .....	22
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR .....</b>	<b>23</b>
Genomförande .....	23
Genomförandetid .....	23
Avtal .....	23
Marköverlåtelseavtal .....	23
Ledningsavtal .....	23
Organisatoriska frågor .....	23
Huvudmannaskap .....	23
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning .....	24
Rättigheter .....	24
Ansökan .....	24
Tekniska frågor .....	24
Samordning med allmän platsmark .....	24
VA-anslutning .....	25
Radon .....	25
EI- och teleledning .....	25
Fiber .....	25
Uppvärmning .....	25
Avfall .....	25
Ekonomiska frågor .....	26
Planavgift .....	26
Utbyggnad av allmän platsmark .....	26
Bygglov .....	26
Fastighetsbildning .....	26
Vatten och avlopp (VA) .....	26
EI, tele och fjärrvärme .....	26
Administrativa frågor .....	26
Medverkande tjänstemän .....	26
<b>VAD ÄR EN DETALJPLAN .....</b>	<b>27</b>

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1/A3 i skala 1:500/1:1000
- Samrådsredogörelse
- Kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Granängsvägen, Bollmora Trafikbullerutredning av Soundcon AB (Rapport 11702, 2016-02-25)
- Dagvatten PM av Mark & Landskap i Väst AB (Rapport FK 2016-10-26)
- Geoteknisk utredning av Structor Mark Göteborg (Rapport PM-00 och MUR-001 utförda 2016-02-05)
- PM Berg, Tyréns AB (slutrapport 2016-11-25)
- PM Inventering av träd, Tyréns AB (slutrapport 2016-12-01)
- Solstudier av Arkitekthuset (2016)
- Illustrationer på förslaget är framtagna av Arkitekthuset (2016)
- Kvalitetsprogram Hökerum/Arkitekthuset (FK 2017-02-08)

### Förfarande

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

### Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet.



### Tidplan

Tidplanen kan förändras under planarbetet som en följd av oförutsedda händelser.

Planbesked	2015-05-06
Samråd	3-27 maj 2016
Underrättelse	Kvartal 1, 2017
Granskning	Kvartal 1, 2017
Antagande	Kvartal 2, 2017
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2-3, 2017

## SAMMANFATTNING

### Syfte

Denna detaljplan, inom del av fastigheten Bollmora 1:94, skapar byggrätt för 70-80 bostadslägenheter i flerbostadshus. Små studiölägenheter/lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåningen.

Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa ett bebott och tryggt gaturum vid denna del av Granängsvägen. Förgårdsmark mot gatan aktiveras med huvudentréer till bostäderna och uteplatser till studiölägenheter/lokaler. Studiölägenheter är bostäder på maximalt 35 m<sup>2</sup> med upphöjda uteplatser mot gatan som omgärdas av grönska och räcken som skyddar från insyn och trafikbuller.

Gröna inslag i förgårdsmark och planterade bostadsgårdar kompenserar den naturmark som tas i anspråk för den nya bebyggelsen.

### Huvuddrag

Planområdet är i dag en obebyggd, skogklädd sluttning mellan Bollmora Berg i väster och Granängsvägen i öster. Området ligger cirka 500 meter sydväst om Tyresö centrum och har goda kollektivtrafikförbindelser.

Den planerade bebyggelsen består av tre punkthus på en sammanlänkande sockelvåning som delvis skär in i bergssluttningen. Punkthusen innehåller bostäder. Sockelvåningen innehåller parkering och lägenhetsförråd i sin inre del. I den yttre delen, mot gatan, planeras huvudentréer, ett tiotal små studiölägenheter/lokaler för centrumändamål och utrymmen för bostadskomplement. Husen får vara högst sju våningar från gatuplanet.

På en tre meter bred förgårdsmark planeras uteplatser och grönska för att, i samverkan med studiölägenheter/lokaler, bilda en aktiv front mot gatan. På sockelvåningens planteringsbara terrassbjälklag planeras gröna bostadsgårdar för lek och rekreation. Sockelvåningens terrassbjälklag ansluter, på ett naturligt sätt, till befintlig naturmarks topografi och vegetation.

In-/utfart till garage och parkering planeras, för den södra delen, direkt mot Granängsvägen och, för den norra delen, över en markparkering och vidare ut på Granängsvägen. Angöringsfickor för korttidsparkering anordnas i anslutning till bostädernas huvudentréer mot Granängsvägen.

### Bakgrund

I februari 2015 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda fler områden för möjliga markanvisningar för att uppnå kommunens bostadsmål, 300 nya bostäder/år. Det resulterade i att flera nya detaljplaner påbörjades, bland annat, ”Hasselbackens fortsättning vid Granängsvägen”.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav, i april 2015, positiv besked på en ansökan från Hökerum Bygg AB om planbesked för en detaljplan för bostäder inom en del av den kommunalägda fastigheten Bollmora 1:94. Planförfrågan gällde ”Hasselbackens fortsättning vid Granängsvägen”. Den överensstämmer med den framtida inriktningen för planeringen av centrala Tyresö som beskrivs i kommunens pågående arbete med en ny Översiktsplan.

## Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 6 maj 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU 2015-05-06 § 77) att upprätta ett förslag till detaljplan, för cirka 60-70 lägenheter i flerbostadshus, på del av fastigheten Bollmora 1:94 vid Granängsvägen. Planen upprättas med standardförfarande.

Planförslaget har varit ute på samråd under perioden 3-27 maj 2016. Sammanlagt har 15 yttranden inkommit, varav tre är från närboende. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

## Behovsbedömning

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

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 9.

Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer, MKN.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

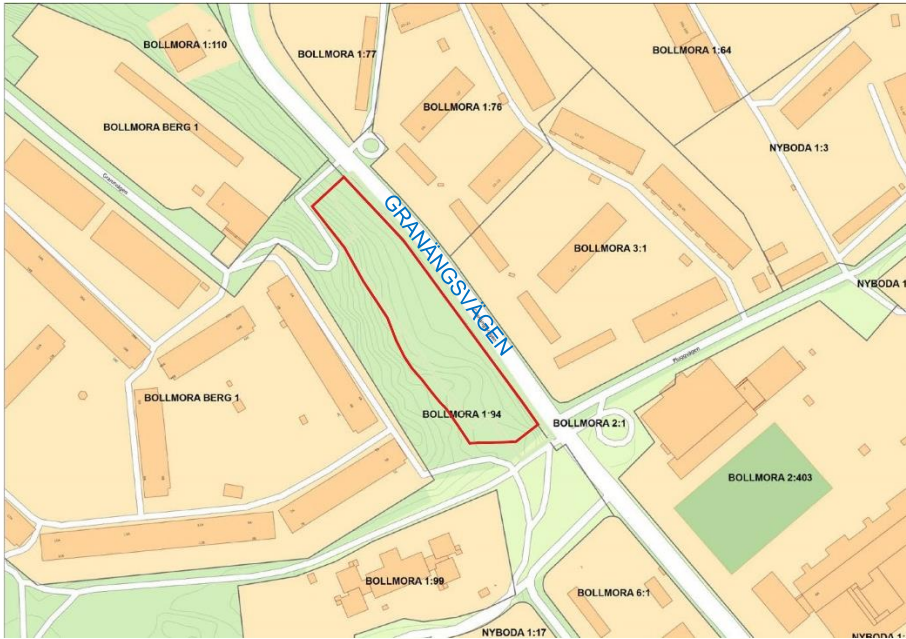
Planområdet gränsar i öster till Granängsvägen och i väster till naturmark i sluttningen upp mot Bollmora Berg. I norr och söder avgränsas planområdet av naturmark och gång- och cykelvägar som leder från Bollmora Berg, passerar över Granängsvägen med broar som ansluter till marken öster om vägen med cirkelformade ramper.

Planområdet ligger cirka 500 meter sydväst om Tyresö centrum. Området angränsar i nordväst till området för den nya detaljplanen 425 - Bostäder vid Hasselbacken. Denna detaljplan är på väg att genomföras.



*Flygbild över planområdet*

## Areal och markägoförhållanden



Röd linje visar den del av fastighet Bollmora 1:94 som berörs av detaljplanen

Planområdet är cirka 4 400 m<sup>2</sup> och omfattar del av fastigheten Bollmora 1:94 som ägs av Tyresö kommun.

## Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

## Översiktsplan

Planförslaget är inte förenligt med kommunens översiktsplan (antagen 2008) som pekar ut området som naturmark. 2013 startade arbetet att ta fram en ny översiktsplan som ska blicka fram mot 2035. Samråd avslutades april 2015, och ett utvecklat förslag presenterades våren 2016.

I samrådshandlingen är det här aktuella planområdet markerat med rödbrun färg vilket markerar *Stadsbygd-Stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljsbus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas.*

Det betyder att planförslagets markanvändning överensstämmer med samrådsförslaget för kommunens nya översiktsplan.

En av samrådsförslagets principer för bostadsförsörjning är att; *underlätta inträde på bostadsmarknaden för ungdomar och andra grupper som har svårt att hitta en egen långsiktig bostad.* Planförslagets små studiolenheter (35 m<sup>2</sup>) kan vara ett led i denna strävan.

## Gällande planer

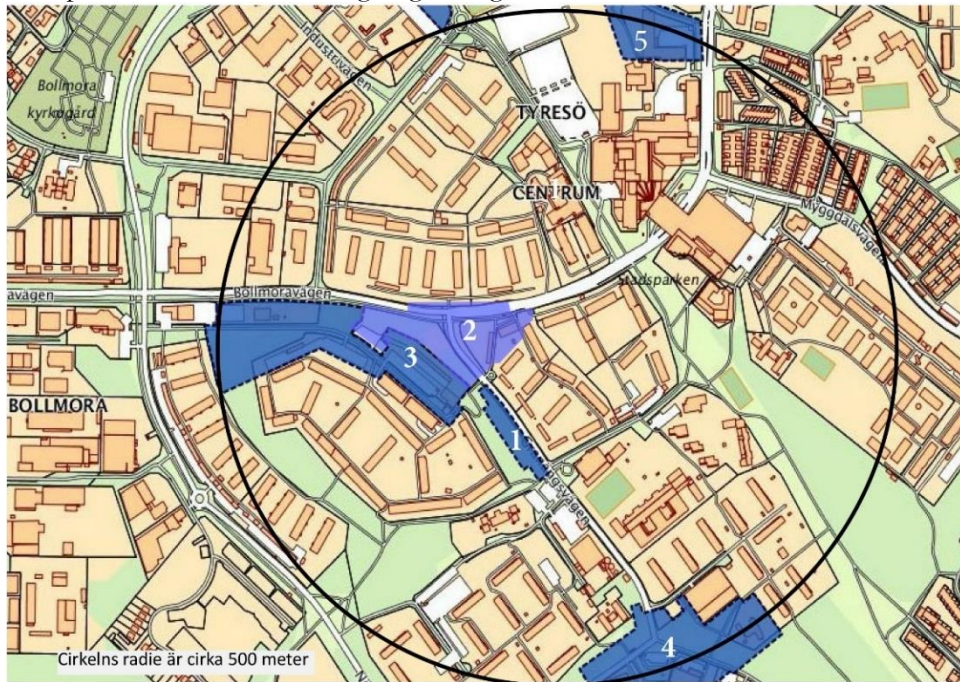
Följande detaljplaner gäller för området och genomförandetiderna har löpt ut. Detaljplanerna anger användningen allmän platsmark för park respektive park/gata för det område som planförslaget omfattar.

- ”Stadsplan för Bollmora Berg”, nr. 103A (fastställd 1963-10-04).
- ”Förslag till ändring av stadsplan för del av Bollmora 1:94 m. fl. (daghem vid Mellanbergsvägen)”, nr. 187 (fastställd 1981-01-09).



## Pågående planering och nybyggnad

I planområdets närhet pågår planering och byggande för ett stort antal bostäder. Bilden nedan visar pågående projekt inom en cirkel med cirka 500 meters radie och med planområdet för Granängsvägen ungefär i mitten.



- |                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1-Bostäder vid Granängsvägen    | - Cirka 60-70 bostäder i flerbostadshus, samrådsskede |
| 2-Bostäder vid Hasselbacken     | - Cirka 200 bostäder, m.m. i 4-6 våningar, byggskede  |
| 3-Bostäder vid Granitvägen      | - Cirka 500 bostäder i flerbostadshus, samrådsskede   |
| 4-Granängstorget                | - Cirka 420 bostäder, samrådsskede                    |
| 5-Norra Tyresö Centrum etapp 2- | Cirka 100 bostäder, samrådsskede                      |

## Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Detaljplanens lokalisering av bebyggelse bedöms som lämplig. Den medför ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av detaljplanen är hanterbara utan att riktvärden för luft och vatten riskerar att överskridas. Nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts inte. Det betyder att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan enligt 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 behöver därmed inte upprättas.

## Miljökvalitetsnormer (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 Tyresås sjösystem som omfattas av miljökvalitetsnormerna. Den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status. Detaljplanens påverkan på MKN för vatten anses som försumbar då dagvattenavrinningen inte förväntas öka i någon större utsträckning, förutsatt att åtgärder beskrivna i dagvattenavsnittet följs. Antalet föroreningar som skulle kunna nå slutrecipient bedöms därmed inte heller öka.

## PLANFÖRSLAG



### Natur och landskapsbild

Planområdet består ett sluttande naturområde mellan Granängsvägen och Granitvägen på Bollmora Berg. Marken utgörs av blockig terräng med berg i dagen. Området är till en del påverkat av en värmekulvert för fjärrvärme med två kammare. Inom området växer ett stort antal träd av olika slag.

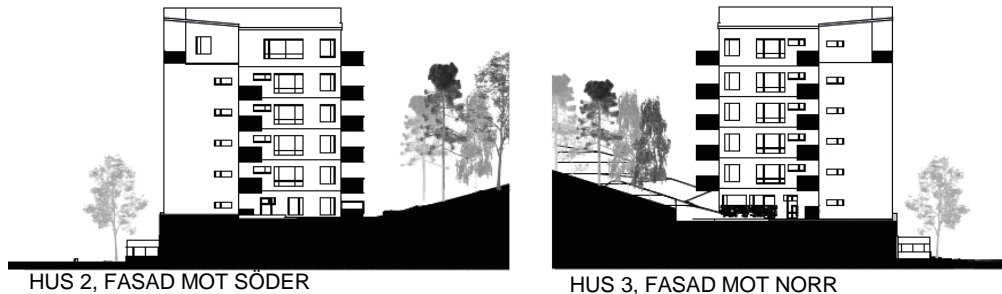
Detaljplanen innebär att ungefär hälften av det cirka 8 500 m<sup>2</sup> stora grönområdet bebyggs eller påverkas av byggnationen. Bebyggelsen, inklusive utvändigt angöring och parkering, medför en relativt omfattande schakt in i bergsslätten. Denna schakt påverkar även ytor som inte ska bebyggas. Dessa ytor ska anpassas på ett naturligt sätt till opåverkad naturmark

En trädinventering har gjorts av Tyréns och omfattar hela sluttningen mellan Granängsvägen och Bollmora Berg. Den visar att flertalet träd är björk och asp. En del träd är gran och tall samt enstaka individer ek, en, lönn och äpple. I övrigt finns mycket uppslag av slykaraktär som fågelbär och asp. Det finns träd med bevarandevärde som till en del kommer att tas ner. I planområdets närhet finns det träd som bör skyddas och andra träd som kan lämnas utan åtgärd. Alla granar (*Picea abies*) kommer sannolikt påverkas i den grad att de inte kommer att vara kvar. Det medför att mer ljus kommer nå marken och förändra upplevelsen av ytan. De träd och den naturmark som ligger inom 5-10 meter från planområdet ska skyddas i erforderlig omfattning. Skador och annan påverkan till följd av byggnadsarbeten ska, i möjligaste mån, återställas till naturmark liknande befintlig naturmark.

I den södra delen är marken idag relativt opåverkad. Bergschakt för husgrunder kommer i stor del påverka intrycket och upplevelsen av de berghällar som finns där. I den sydvästra delen finns en del enar och berghällar och platsen avviker från övriga delar. En del av naturmarken i den södra delen av naturområdet har dock lämnats utanför planområdet och kan bevaras.

I den norra delen planeras en markparkering och infart till garage som ligger under bostadsgårdarna. Här måste marken schaktas ur för att skapa en plan yta. Stödmurar och bergslänter terrasserar marken upp mot den kommunala gång- och cykelvägen i nordväst.

Den naturmark som tas i anspråk för byggnader och hårdgjorda ytor för markparkeringar, tillfarter och förgårdsmark kompenseras med gröna inslag i förgårdsmark och planterade bostadsgårdar.



## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Structor i januari år 2016. Undersökningen har kompletterats med sprickkartering och bergkvalitetsbedömning av naturområdet längs Granängsvägen. Denna undersökning har utförts av Tyréns AB i november år 2016.

Structors undersökning visar att marknivån vid Granängsvägen ligger på cirka +38 meter över havet. Därifrån stiger terrängen cirka 14 meter upp till Granitvägen i sydväst. Sluttningens lutning varierar mellan 1:10 och 1:2. Marknivån inom planområdet stiger cirka sju meter (+38 - +45). På grundkartan markeras vissa områden med berg i dagen. Där vilar ett tunt täcke mullhaltig jord direkt på berget. Mellan dessa områden består marken, under den mullhaltiga jorden, av morän (silt, sand, grus, sten och block). Djup till berg varierar mellan 0 och cirka 2 meter. I rapporten beskrivs mullhaltig jord som sättningssärlig, däremot är morän inte en sättningssärlig jordart.

I samband med Structors undersökning mättes stabiliserade fria grundvattenytor i öppna skruvprovtagningshål. Vid utförda mätningar låg vattenytan på cirka 1 meters djup.

Structors slutsats är att totalstabiliteten är tillfredsställande och någon risk för jordskred eller ras föreligger inte.

Tyréns undersökning visar att bergmassan är sprickfattig och av god kvalitet. Det finns därmed goda förutsättningar för att projektera fram en lösning för rationell bergschakt med förutsägbart resultat. Däremot kan den mängd lösa block som finns i sluttningen ovanför de planerade fastigheterna orsaka risker. Se vidare under GENOMFÖRNDE, EKONOMI & ANSVAR/Tekniska frågor/ Geotekniska frågor på sid 24.

## Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Ingen radonundersökning har dock utförts. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radon-skyddande konstruktioner. Markradonmätning ska göras i genomförandeskedet. Detta bör ske efter schakt för byggnaden så att terrassbotten är synlig.

## Bebyggelse



SITUATIONSPLAN, PLANERAD BEBYGGELSE

(Mark&Landskap i väst AB)

Planområdet är obebyggt och utgörs av naturmark. På höjden i väster ligger Bollmora Berg, ett bostadsområde som uppfördes på 1960-talet.

På östra sidan om Granängsvägen finns en cirka 25 meter bred parkeringsyta som hör till ett bostadsområde med trevåningshus.

Detaljplanen innebär att en del av parkmarken inom fastigheten Bollmora 1:94 omvandlas till kvartersmark och får byggrätt för bostäder med tillhörande lokaler och parkeringsgarage samt möjlighet att inrymma små studiolägenheter eller lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.



Planerad och befintlig bebyggelse

(Volymstudie Arkitekthuset)

### Volymstudier och stadsbild

Tre punkthus står på en gemensam sockelvåning med den skogklädda sluttningen upp mot Bollmora Berg som bakgrund. Sockelvåningen skär in i sluttningen och döljer garage m.m. under ett planterat terrassbjälklag. Terrassbjälklagets bostadsgårdar ansluter mot naturmarken i väster och öppnar för utblickar mot landskapet i öster. Sockelvåningen öppnar sig med studiolägenheter eller lokaler mot förgårdsmark längs Granängsvägen. Förgårdsmarken har uteplatser och planteringar mot gatans gångstråk. Huvudentréer och entréer till cykelrum och andra bostadskomplement bidrar också till att skapa liv och rörelse mot gatan.



Punkthusen är sammanbundna med en sockelvåning. Grön förgårdsmark ansluter mot gatans gångstråk. Planterade terrassbjälklag mellan punkthusen ansluter mot naturen i sluttningen upp mot Bollmora Berg. (Illustration Arkitekthuset).

## Utformning och innehåll

Bebyggelsen utformas som tre punkthus med en sammanhållande sockelvåning som stäcker sig längs Granängsvägen. Punkthusen innehåller 70-80 lägenheter i sju våningar inklusive sockelvåningen. På sockelvåningens terrassbjälklag mellan och bakom punkthusen, anordnas planterade bostadsgårdar för lek och rekreation. Gårdarna övergår så naturligt som möjligt till anslutande naturmark. Stödmurar förekommer i begränsad omfattning.

Bostadshusen har huvudentréer mot gatan. Ett tiotal små studiolägenheter inryms i punkthusens bottenvåning/sockelvåning och får avskilda uteplatser mot gatan. Även utrymmen för cyklar, barnvagnar och rullstolar samt avfall orienterar sig mot gatan.

Sockelvåningen inre del rymmer garage för bostadsparkering samt förråd och tekniska utrymmen. Garaget har en infart direkt mot Granängsvägen och en infart mot en markparkering i den norra delen av området.



*Sektion genom det norra huset*



*Punkthusens gatufasader.*

*(Illustration Arkitekthuset)*

Punkthusens fasader består av ljusa betongelement. Fogar mellan fasadelement ska anpassas till elementens formgivning/mönstergjutning eller döljas på annat sätt. Takvåningens bostadslägenheter är indragna och får en 2 meter djup terrass mot gatan. Takvåningens fasader skiljer sig i kulör och material från punkthuset i övrigt.

Terrasser skapar ett mervärde för bostäderna och dessa tillsammans med en avvikande fasadkulör sänker höjдинtrycket av punkthusens fasader mot gatan.

Sockelvåningens fasad avviker även den från punkthusens fasader. Denna fasad har stora glaspartier mot studiolägenheter/lokaler, huvudentréer och cykelförråd m.m. Glaspartierna bidrar till ljus och rörelser i gaturummet och kan vara mer eller mindre genomskinliga för att anpassas till funktionen bakom fasaden.

Studiolägenheterna i bottenvåningen får inte vara större än 35 m<sup>2</sup>. De är avsedda som student/ungdomslägenheter eller för andra personer som har behov av en liten bostad i ett centralt läge.

### Utblickar



Utsikt från bostadsfönster på Granitvägen plan 2 och 3

Den höga och täta skogen begränsar idag utsikten från bostadsfönster i husen på Granitvägen. Det kommer den att göra även efter ett genomförande av planförslaget, men i den mån skogen glesas ut något kan nya, långa utblickar skapas mellan de planerade bostadshusen.

### Sol

Solstudier har utförts och visar att den nya bebyggelsen har liten påverkan på befintlig bebyggelse. Solstudierna redovisas närmare i kvalitetsprogrammet.



Vår och höstdagjämning kl 10



Vår och höstdagjämning kl 16

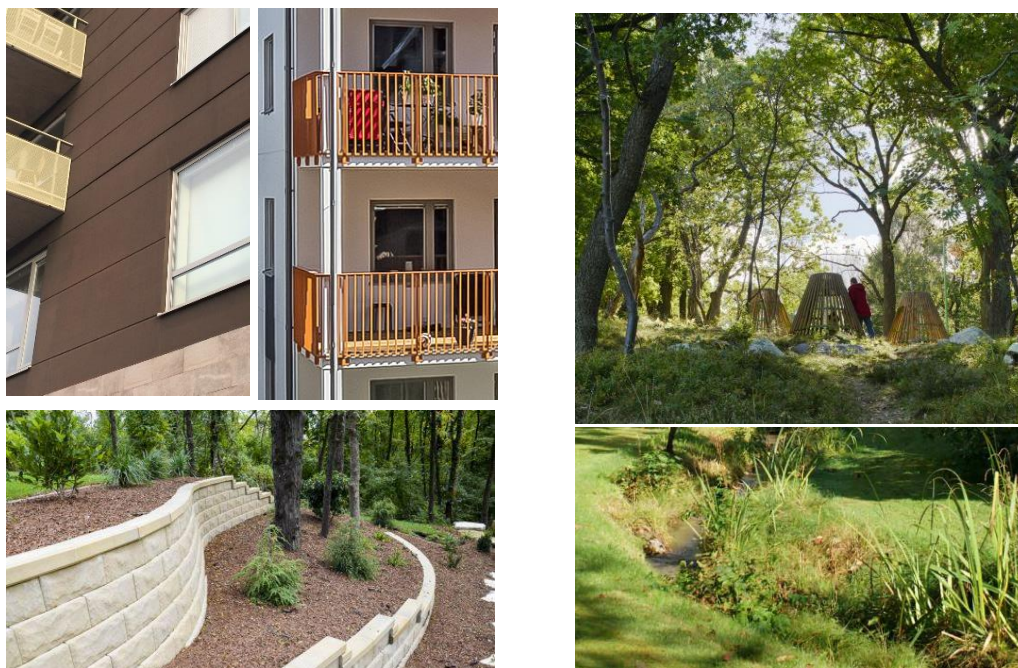
## Kvalitetsprogram



*Gatumiljö med förgårdsmark och upplyfta, gröna bostadsgårdar. (illustration Arkitekthuset)*

Ett kvalitetsprogram har upprättats av Hökerum bygg för bebyggelse och utemiljö. Kvalitetsprogrammets syfte är att, tillsammans med detaljplan och markanvisningsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid projektering och byggande på kvartersmark och allmän platsmark inom detaljplanens område.

Kvalitetsprogrammet beskriver bebyggelsens innehåll och utformning. Renderade bilder på den planerade bebyggelsen i sitt sammanhang och referensbilder på material och detaljutförande visar byggherrens ambitioner i genomförandet av detaljplanen.



*Exempel på referensbilder för utformning av fasader och markplanering*



## Gator och trafik

Det finns, i dagsläget, inga infarter till planområdet. Två nya anslutningar till Granängsvägen skapas för den nya bebyggelsen. En anslutning i planområdets norra del leder över en markparkering på kvarteretsmark till en in-/utfart till parkeringsgarage i den norra delen av sockelvåningen. En anslutning skapas mellan hus ett och två och utgör in-/utfart till parkeringsgarage i den södra delen av sockelvåningen.

Granängsvägen är en viktig väg för trafik till Tyresö centrum. Kommunen planerar att bygga om vägen till en trafiksäker och trygg kvartersgata för såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik. Detaljplanen har samordnats med kommunens planer för vägens ombyggnad.



Tillfarter parkering och angöringsplatser på Granängsvägen (Illustration, Arkitekthuset)

## Parkering

Bostadsparkering för de nya bostadshusen ryms inom sockelvåningen (30p) och markparkeringar (14p). Utmed Granängsvägen anordnas två angöringsfickor inom gatumark för att tillgodose tillgänglighet till bostadshusen entréer.



Bollmora Berg

Garage Bost.

Granängsv.

## Kollektivtrafik

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Avståndet till närmaste hållplats är cirka 150 meter. Busslinjerna 812C, 824, 491 och 802 trafikerar Granängsvägen. Planförslaget medför inga förändringar av kollektivtrafikförsörjningen.

## Kulturmiljö

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

## Service

### Service och rekreation

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö. Avståndet till Tyresö centrum är cirka 500 meter. Här finns kommunens nod för kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service i form av dagligvaruhandel, restauranger, vårdcentral och kommunal verksamhet m.m.

Avståndet till närmsta natur- och rekreationsområde, Erstavik, inom Nacka kommun (norr om Tyresövägen) och till Alby naturreservat och friluftsområde är cirka 1 km.

Planförslaget medger lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot gatan. Det innebär att de planerade små studiolägenheterna i bottenvåningen också kan användas för kommersiell verksamhet och annan service.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunala VA-ledningar passerar planområdets södra gräns. Här kan anslutningspunkt för vatten respektive avlopp skapas och servisledningar kan ansluta till planområdets sydvästra hörn. Ledningar för vatten och avlopp kan sedan få en åtkomlig dragning i garagevåningen fram till stamledningar vidare upp i husen.

### Värme

Exploatören avser att ansluta de nya bostäderna till fjärrvärme.

### EI

Vattenfall behöver förstärka elnätet i området för att möta den expansion planen medger. En plats för elnätstation har, efter samråd med Vattenfall, reserveras i planområdets norra del. Platsen säkras med planbestämmelsen E–elnätstation på plankartan.

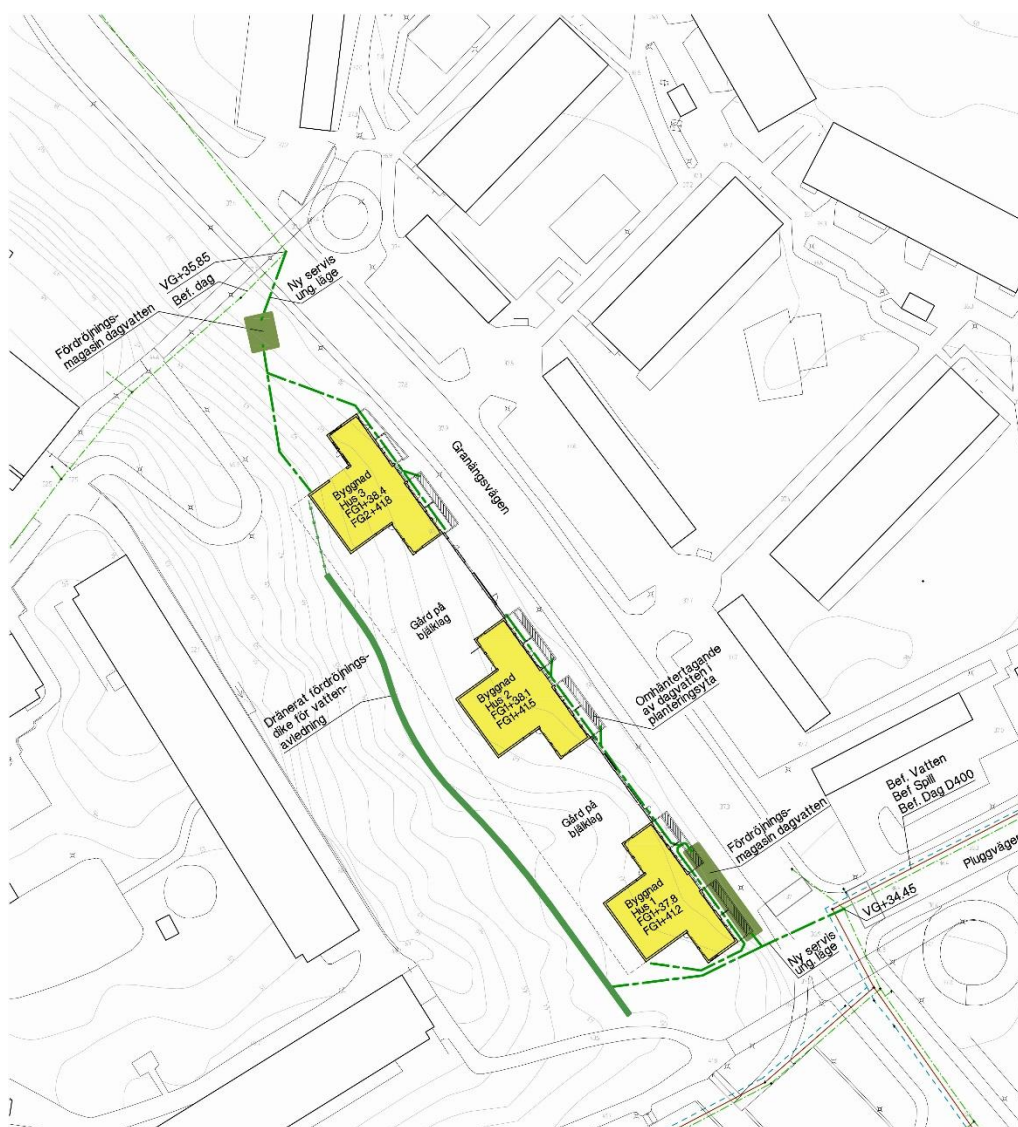
### Ledningar

Vattenfall Värme:s fjärrvärmeledning korsar planområdet och ledningen måste flyttas. En ny placering av fjärrvärmeledningen och ett u-område för denna har utretts av Vattenfall i samråd med kommunen.

## Dagvatten

Recipient för dagvatten är Albysjön och Kalvfjärden. Enligt Tyresös dagvattenriktlinjer klassas recipienten som känslig. Befintlig dagvattenrening från avrinningsområdet sker i Kolardammen. Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsmagasin (dagvattendammar). Kolardammen innehåller oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Målet med kommunens dagvattenhantering är att i så stor utsträckning som möjligt rena, infiltrera och fördröja dagvatten inom respektive fastighet. Genom detta förfarande kan kommunens dagvattennät och efterföljande recipient avlastas.



*Planerad bebyggelse, befintliga ledningar samt placering av fördröjningsmagasin och dränerat fördröjningsdike.  
Mark & Landskap i väst AB*

En dagvattenutredning har gjorts av Mark & Landskap i Väst, FK 2016-10 26. Utredningen utmynnar i följande slutsatser:

Dagvatten från planområdet kan, efter fördröjning, anslutas till kommunens dagvattenledningar som passerar norr och söder om planområdet.

Markförhållanden gör att infiltration inte är möjlig, i någon större omfattning. Det ökade flöde som exploateringen medför behöver därför tas om hand i fördröjningsmagasin. Ett magasin i norr kan fördröja dagvatten från det norra bostadshuset och markparkeringen. Ett magasin i söder kan fördröja dagvatten från de två andra byggnaderna, gårdsbjällklag och husdränering. Viss fördröjning kan även ske i planeringsytor på förgårdsmark.

Ytvatten från den branta naturmarken väster om planområdet tas omhand i ett dränerat fördröjningsdike, mellan sprängd bergyta och ny markyta/gårdsbjällklag. Vattnet i fördröjningsdiket leds till det södra magasinet.

Kvartersmarkens markytor kommer att bestå av planterade terrassbjällklag, gångvägar och grönytor samt en mindre markparkering (14 bilar). Det innebär att den mängd föroreningar, som förs till kommunens dagvattensystem bör bli mycket ringa. Detta under förutsättning att takbeläggning m.m. inte utförs av koppar eller zink. Dagvatten från markparkeringen bör, på grund av fåtalet parkeringsplatser, inte kräva någon rening utöver den som sker i fördröjningsmagasinet.

Planerade åtgärder bör förhindra ett ökat flöde i kommunens dagvattensystem och att ett genomförande av detaljplanen inte medför en negativ påverkan på recipienten. Terrassbjällklaget över garaget ska vara planterbart och förses med planteringsbäddar för buskar och träd samt ytor med naturgräs eller annan markvegetation.

## **Miljö, hälsa och säkerhet**

Planförslaget innebär inte risk för människors hälsa och säkerhet.

### **Stabilitet och bergsslänter**

En sprickartering och bergkvalitetsbedömning av naturområdet längs Granängsvägen har utförts av Tyréns AB i november år 2016. Tyréns undersökning visar att bergmassan är sprickfattig och av god kvalitet. Det finns därmed goda förutsättningar för att projektera fram en lösning för rationell bergschakt med förutsägbart resultat. Däremot kan den mängd lösa block som finns i slutningen ovanför de planerade fastigheterna orsaka risker. Under rubriken GENOMFÖRNDE, EKONOMI & ANSVAR/Tekniska frågor/Geotekniska frågor på sid 24 redovisas de åtgärder som behöver vidtas för att undgå dessa risker.

### **Buller**

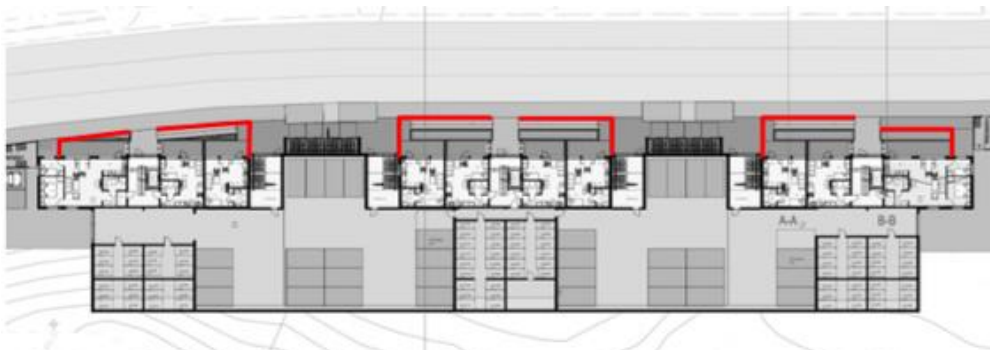
I Svensk författningssamling "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

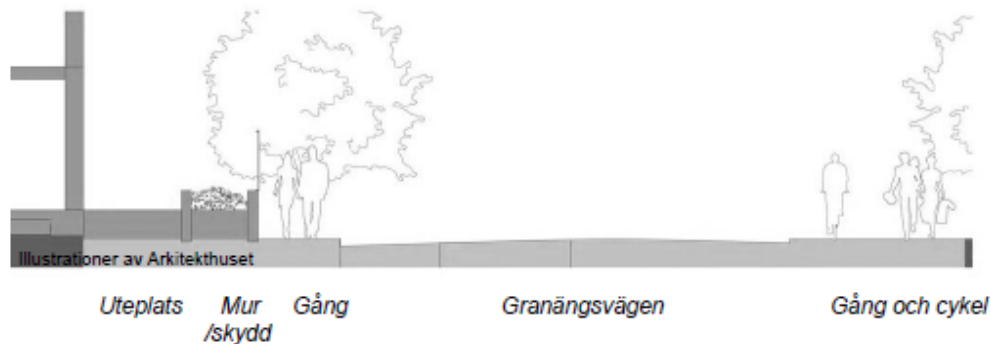
1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
3. För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

En trafikbullerutredning har utförts baserat på trafikmängder från Tyresö kommuns trafikmätning på Granängsvägen 2014 och en uppräknig av mängderna med 1,5 % per år till år 2025. Beräkningarna visar att man med aktuella förutsättningar överskrider riktvärdet 55 dBA för fasader mot Granängsvägen. Maxnivåerna överstiger 70 dBA vid fasader mot gata samt för delar av fasad för det norra och södra husets norra respektive södra fasad. Om planlösningar utförs så att minst hälften av boningsrummen vänds mot de skyddade sidorna så kan riktvärdena uppfyllas.

På entréplan mot gata planeras för enkelsidiga enrumslägenheter. Om dessa ej är större än 35 m<sup>2</sup> räcker det med att inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I markerat läge (röd markering ovan) kan en bullerskärm med ett skärmkrön om minst 2 m över vägyta avskärma den nedersta våningen så att 60 dBA ekvivalent nivå inte överskrids.



Röd linje markerar bullerskärm placerad på muren till uteplats.

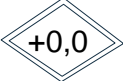


Uteplatser som uppfyller riktvärden för buller finns också på den upphöjda gårdsmiljön mellan husen.

Med redovisade åtgärder kan Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfyllas.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Användnings- beteckning:	Förklaring/syfte:
B	Bostäder. ( PBL 4 kap 5 § punkt 3).
C <sub>1</sub>	Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåningen.
E	Elnätstation
<b>Egenskaps- beteckningar:</b>	Ny bebyggelse ska utformas utan synliga byggelementskarvar ( Inom hela planområdet).
...	Marken får inte förses med byggnad.
+++	Endast komplementbyggnad får uppföras. Total byggnadsarea får inte överskrida 100 m <sup>2</sup> . Enskild byggnad får inte ha större byggnadsarea än 40 m <sup>2</sup> . Byggnadshöjd får inte överskrida 3,5 meter.
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan
b <sub>1</sub>	Terrassbjälklag utförs körbart och ska medge plantering av buskar och mindre träd. Ytskiktet ska till stor del utgöras av naturgräs eller annan markvegetation. Terrassbjälklaget får underbyggas med garage och lokaler för bostadskomplement m.m.
V <sub>1</sub>	Bostadslägenhet i bottenvåning får inte vara större än 35 m <sup>2</sup> . Bostadslägenhet på det översta våningsplanet ska vara indragen cirka 2 meter från fasadliv mot gatan.
n <sub>1</sub>	Marken utformas så att anslutningen mellan naturmark och terrassbjälklag/bostadshus blir så naturlig som möjligt. Markområdet får innehålla gång- och cykelväg samt makadamdike för ytvatten från naturmark och dagvatten från hus och gårdar.
n <sub>2</sub>	Markparkering och stödmurar mot naturmark får anordnas.
n <sub>3</sub>	Terrass och murar för uteplatser, högst 1,0 meter hög, får uppföras. Transparant bullerskärm, högst 2,0 meter över gatunivån, får uppföras vid uteplatserna.
<b>Administrativa Bestämmelser</b>	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §).
U	Område som ska vara tillgängligt för fjärrvärmeledning (PBL 4 kap 6§).

## 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. Dessa åtgärder ska vara vägledande vid genomförandet.

### 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 ha.

När planen vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att få bygglov för bebyggelse och åtgärder som överensstämmer med planen.

Enligt 4 kap. 39 § i PBL får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast den användning, de egenskaper och andra förutsättningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

## Avtal

### Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal kommer att tecknas mellan kommunen och byggherren där bland andra marköverlåtelse, fastighetsbildning, skydd av vegetation och byggetablering regleras. Till markanvisningsavtalet biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa att bebyggelsen på kvartersmark innehåller de kvalitéer som beskrivs i denna planbeskrivning.

### Ledningsavtal

Avtal om flytt av fjärrvärmeledningen kommer att tecknas mellan byggherren, kommunen och Vattenfall.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Planområdet planläggs till största delen som kvartersmark. En smal remsa parkmark inom ursprungsfastigheten 1:94 övergår dock till gatumark med kommunalt huvudmannaskap. Granängsvägen och naturmark utanför planområdet utgör idag allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Kvartersmark som ska överlåtas till Exploatören styckas av från Bollmora 1:94 och en mindre del av fastigheten 1:94 övergår till gatumark inom fastigheten 2:1. Fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1 ägs av Tyresö kommun.

### Rättigheter

Vattenfall Värme AB har ledningsrätt för fjärrvärmeledningen genom planområdet. Ledningen kommer att läggas om och ledningsrätten ändras till att omfatta det nya läget. Det nya läget säkras med ett u-område i plankartan.

### Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, fastighetsreglering och ledningsrätt inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

## Tekniska frågor

### Samordning med allmän platsmark

I samband med ett genomförande av detaljplanen planerar kommunen att bygga om Granängsvägen i anslutning till planområdet. Utformning av förgårdsmark och markparkering, in-/utfarter till garage och parkering samt planteringar och annan utformning av kvartersmarken samordnas med kommunens ombyggnad av gatumarken.

Kommunal naturmark i anslutning till planområdet skyddas i erforderlig omfattning och skador och annan påverkan till följd av byggnadsarbeten ska, i möjligaste mån, återställas till naturmark liknande befintlig naturmark.

### Geotekniska frågor

I samband med att markarbeten för schakt och grundläggning påbörjas behöver följande åtgärder genomföras:

Structors geotekniska bedömning är att planerad bebyggelse kan uppföras utan risk för skred eller risk för negativ omgivningspåverkan. Structor rekommenderar att:

- Byggnader grundläggs med kantförstyvad platta på mark placerad ovanpå en packad bädd med en fyllning av morän och avsprängt berg. Eftersom terrassmaterialet kommer bestå av både morän och berg ska fyllningsbäddens tjocklek anpassas så att styvheten under sammanhängande byggnadsdelar är likvärdig vilket kräver undersprängning.
- Planområdet ligger i en svacka med avrinning ned mot Granängsvägen. Grundvattennivån kan förväntas variera över tid och i normalfallet ligga i nivå med befintligt vägdike. Jorden innehåller silt och är därmed mycket flytbenägen vid vattenmättat tillstånd. Structor skriver att detta bör beaktas vid schaktningsarbeten och utformning av permanenta jordslänter.



Tyrens kompletterande undersökning visar att:

- Det kommer att vara nödvändigt att rensa den branta sluttningen väster om planområdet från både lösa block och löst sittande berg som kan utgöra risk för blockutfall.
- Grundläggning av befintlig stödmur vid kommunens gång- och cykelväg norr om planområdet bör beaktas så att den inte påverkas av kommande bergarbeten.
- Markförändringar och slänter i anslutning till den nya bebyggelsen kommer att kräva efterföljande stabilitetsåtgärder och förstärkningar för att förebygga risk för blockutfall. Slänter behöver projekteras med hänsyn till boendemiljö. Även behov av och åtkomst för framtida besiktning och underhåll bör beaktas.

### **VA-anslutning**

VA-ledningar finns nära södra delen av planområdet. Anslutningspunkt upprättas i fastighetsgräns. Ledningar inom kvartersmark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

Schaktning och anläggning av fördröjningsdike och fördröjningsmagasin för dagvatten kommer att göras på kvartersmark. Anläggningarna ska förvaltas av fastighetsägaren.

### **Radon**

Markradonmätning ska utföras i detaljprojekteringen för att fastslå utformning av bottenplattan samt verifieras i byggskedet. Structor skriver i sitt PM att i detta fall bör bedömningen göras efter schakt för byggnaden så att terrassbotten är synlig.

### **EI- och teleledningar**

EI- och teleledningar ska förläggas i mark.

Vattenfall Eldistribution har en elkabel och Skanova har en jordkabel i anslutning till planområdet. Inga ledningar i gatan flyttas för projektet. Inmätning av ledningarna görs inför markarbete.

### **Fiber**

Fiberkablar tillhörande Stokab finns förlagda i anslutning till planområdet. Hänsyn måste tas till ledningen vid kommande markarbeten.

### **Uppvärmning**

Befintlig fjärrvärmekulvert korsar byggrätten. Ny placering av fjärrvärmeledningen utreds av Vattenfall Värme i samråd med kommunen och säkras med ett u-område i plankartan.

### **Avfall**

Två avfallsrum för källsortering planeras i sockelväningen med hämtning över förgårdsmarken. Angöringsfickor på gatumark dimensioneras för hämtningsfordon.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Exploatören ska enligt planavtal med Tyresö kommun bekosta planarbetet. Planavgift tas därför inte ut vid bygglovsprövning.

### Utbyggnad av allmän platsmark

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i marköverlåtelseavtal med exploatören.

### 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. All fastighetsbildning bekostas av exploatören.

### Vatten och avlopp (VA)

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

### EI, tele och fjärrvärme

Exploatören betalar anslutningsavgifter till respektive ledningsägare enligt gällande taxa eller offert. Flytt av fjärrvärmeledningen bekostas av Tyresö kommun.

## Administrativa frågor

Planläggning sker med **standardförfarande** i Tyresö kommuns regi.

## Medverkande tjänstemän

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

Per Andersson	Tyréns, exploateringsprojektledare
Veronique Larsson	Tyréns, exploateringsprojektledare biträdande
Ingela Ohrstedt	Ingela Ohrstedt/Landskapslaget, projektledare plan
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Suzette Westling	Renhållning m.m.
Hanna Wikström	Bygglovhandläggare
Göran Bardun	Kommunekolog
Tony Ytterstedt	Drift

## VAD ÄR EN DETALJPLAN

### Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

