

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
Bostäder och vård- och omsorgsboende vid
Apelvägen

Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 med flera.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering i Tyresö Strand, Tyresö kommun

Tyresö kommun

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

GRANSKNINGSHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	5
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag.....	5
Bakgrund.....	6
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Riksintressen.....	7
Översiktsplan.....	7
Kvalitetsprogram.....	8
Anpassning till dagens förhållande.....	8
Markägoförhållanden	8
Gällande planer	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte).....	9
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	9
Slutsats behovsbedömning.....	10
PLANFÖRSLAG	11
Natur och landskapsbild.....	11
Rekreativa värden	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Bebyggelse	15
Solförhållanden och skuggstudie	23
Gator och trafik.....	24
Parkering.....	26
Kollektivtrafik.....	28
Service.....	28
Teknisk försörjning.....	29
Vatten och avlopp	29
Värme.....	29
El.....	29
Fiber/Digital kommunikation m.m.	29
Dagvatten.....	29
Brandposter, brandvattenförsörjning, brandskydd.....	31
Miljö, hälsa, trygghet och säkerhet	32

GRANSKNINGSHANDLING

Radon.....	32
Förorenad mark	32
Risker och säkerhet.....	32
Buller	32
Trygghet	35
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	38
Genomförande	38
Tidplan för genomförande.....	38
Genomförandetid	38
Avtal.....	38
Organisatoriska frågor	38
Huvudmannaskap	38
Fastighetsrättsliga frågor.....	39
Fastigheter inom planområdet	39
Fastighetsbildning	40
Ansökan	41
Tekniska frågor.....	41
Utbyggnad av allmän platsmark.....	41
Vatten och avlopp (VA).....	41
Uppvärmning	41
El, tele- och fiber	42
Ekonomiska frågor.....	42
Planavgift.....	42
Exploatörernas kostnad.....	42
Bygglov.....	42
Kostnader fastighetsbildning.....	42
Utbyggnad av allmän platsmark.....	42
Vatten och avlopp (VA).....	43
Fjärrvärme	43
El.....	43
Tele- och fiber.....	43
Kvartersmark	43
Administrativa frågor	43
Medverkande tjänstemän.....	38

GRANSKNINGSHANDLING

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Behovsbedömning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen samt kommunens hemsida)
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning för Apelvägen, Tyresö kommun 2016-11-01, Geosigma AB (Reviderad 2017-09-01)
- PM Dagvattenutredning Bo Aktivt, Tyresö kommun 2016-05-13, 02 landskap
- PM Geoteknik Apelvägen, Tyresö 2016-08-30, ÅF-Infrastructure AB (Reviderad 2017-08-24)
- Utlåtande geoteknik/bergteknik för detaljplan Apelvägen, Tyresö 2016-04-29, Tyréns AB (Reviderad 2017-07-07)
- Apelvägen, Tyresö, Trafikbullenutredning 2016-05-13, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB. (Reviderad 17-08-25)
- Föroreningsanalys, 2017-07-04, ÅF-Infrastructure AB
- Kvalitetsprogram för Apelvägen, Bo Aktivt 2017-08-18
- Kvalitetsprogram Apelvägen, Wallenstam 2017-10-05

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen inleds med ett samrådsförfarande. I detta skede samråds planens avgränsning, markens användning och vad som möjliggörs inom den så som exempelvis byggnadsvolymer.

I granskningskedet redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval. Både under samråd- och granskningstiden har du möjlighet att yttra dig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede. Detaljplanen antas i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige efter granskningskedet.

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.

GRANSKNINGSHANDLING



Tidplan

Beslut om samråd	2017-03-22
Samråd	April, 2017
Granskning	kv. 4, 2017
Antagande	kv. 1, 2018
Laga kraft	kv. 1, 2018

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

Huvuddrag

Inom detaljplanearbetet utreds möjligheterna att uppföra bostäder i 3–5 våningar samt verksamhetslokaler i bottenvåningen längs Tyresövägen samt ett vårdboende längs Apelvägen. Parkering möjliggörs i huvudsak i underjordiskt parkeringsgarage. I den södra delen av planområdet utreds möjligheterna att uppföra bostadsbebyggelse i 2–4 våningar runt en gemensam inglasad innergård. Parkering möjliggörs i underjordiskt parkeringsgarage. I planbeskrivningen visar illustrationsbilder hur byggnaderna kan gestaltas i enlighet med planförslaget.

I samband med detaljplanearbetet har två kvalitetsprogram tagits fram för norra- respektive södra planområdet, för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten i förslaget inför genomförandet. Kvalitetsprogrammen biläggs marköverlåtelseavtal.

Utredningar gällande dagvatten, geoteknik, buller och brand har tagits fram och biläggs planförslaget. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket konstateras i behovsbedömningen. Planarbetet bedrivs med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under kvartal 1, 2018.

GRANSKNINGSHANDLING

Bakgrund

Wallenstam inkom i april 2015 med en förfrågan om att upprätta en detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 vid Apelvägen i Tyresö strand. I april 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett positivt planbesked.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 24 september 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder, verksamhetslokaler och särskilt boende inom, eller inom del av ovanstående fastigheter vid Apelvägen.

BoAktivt inkom i oktober 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541.

17 december 2015 gav Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett utökat uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 vid Apelvägen för gemensam handläggning med ovanstående tidigare planuppdrag.

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). Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet avgränsas av Prästgårdsvägen i väster och Tyresövägen i norr. Norr om planområdet på andra sidan Tyresövägen ligger Strandtorget som är kommundelscentrum i kommundelen Tyresö Strand. I söder avgränsas planområdet av förskolan Stjärnan och i öster avgränsas området av befintlig bostadsbebyggelse på Apelvägen, Pärongränd, Plommongränd och Äppelgränd.

Apelvägen delar planområdet i en nordlig och sydlig del. Fortsättningsvis omnämns områdena som Norra planområdet och Södra planområdet.

GRANSKNINGSHANDLING



Planområdet markerat med röd linje

Areal

Det totala planområdet omfattar totalt cirka 2,5 ha.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen som antogs 2017 pekas området kring Strandtorget ut som ett kommundelscentrum. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utveckla med tät bebyggelse. Här framkommer även att Strandtorget annonseras tydligare vid Tyresövägen genom att nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna adderas både norr och söder om vägen.

Sammantaget görs bedömningen att detaljplanens föreslagna markanvändning stöds i översiktsplanen för Tyresö kommun från 2017. Stadsbyggnadsförvaltningen avser att genom detta planförslag möjliggöra föreslagen markanvändning enligt översiktsplanen samt möta en stor och ökande efterfrågan på bostäder och vårdboende för äldre i kommunen. Kommunens bedömning är att en vårdcentral saknas i den aktuella delen av Tyresö kommun och att plats bör beredas inom planen.

GRANSKNINGSHANDLING

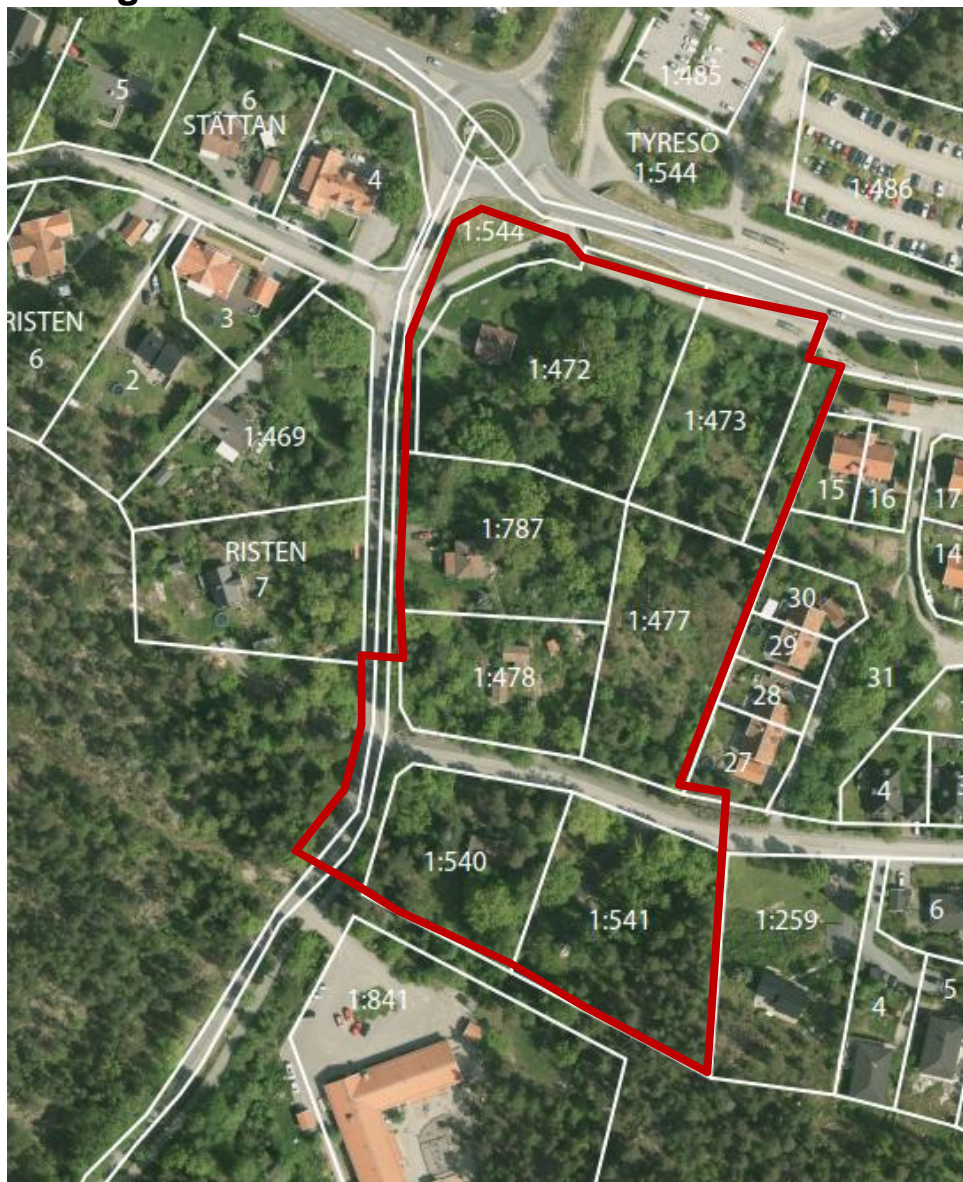
Kvalitetsprogram

Planområdet inryms i "Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden", som uppdaterades senast år 2000. Syftet med kvalitetsprogrammet var att skapa ett område av hög kvalitet med god arkitektur, sunda material och med inspiration från kulturbeybyggelsen vid Tyresö slott. Det innehöll också krav på utemiljön med trädgårdsstaden som förebild samt ekologisk inriktning.

Anpassning till dagens förhållande

Det gamla kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden kommer att i vissa delar kunna tillämpas i förslag till detaljplan, men stadsbyggnadsprinciperna uppdateras i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning med tät bebyggelse. Planområdet kan närmast jämföras med utformningen av Strandtorget med dess skala och med lokaler i bottenvåningen. Två nya kvalitetsprogram för detaljplaneförslaget har tagits fram, vilka knyts till respektive marköverlåtelseavtal.

Markägoförhållanden



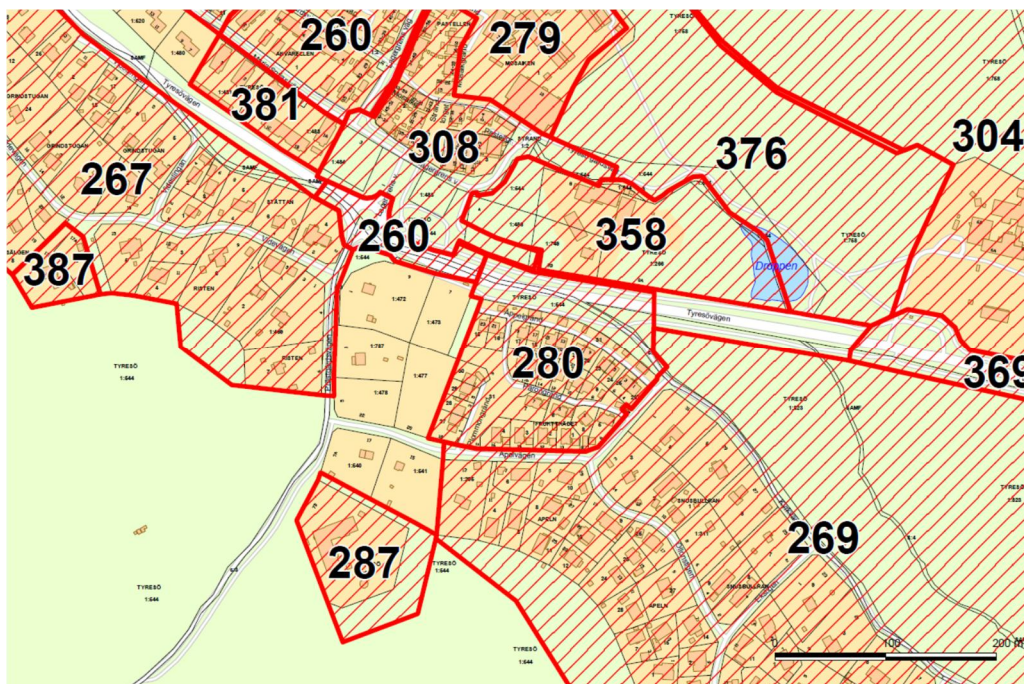
Kartan visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet är markerat med röd linje

GRANSKNINGSHANDLING

- Tyresö kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet utom Tyresö s:3 som är en samfällt ägd fastighet av Tyresö kommun, naturvårdsverket och en mindre del privata fastighetsägare.

Gällande planer

Planområdet är idag i huvudsak inte planlagt.



Gällande detaljplaner i närområdet

Planområdet angränsar till detaljplanerna 267 i väster, 260 i norr, 280 och 269 i öster samt 287 i söder. Planförslaget har överlag anpassats till gränserna för gällande planer. I väst berörs en mindre del av gällande detaljplan 267 för är ett mindre område längs Prästgårdsvågen.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

En behovsbedömning har upprättats 2015-09-12. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att förslaget anpassas och utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och omgivning.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

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

GRANSKNINGSHANDLING

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde där recipienten är Kalvfjärden. På grund av att Kalvfjärden är en fjordliknande vik med låg vattenutbyteskapacitet är den mycket känslig för ytterligare påverkan av närsalter, organiska föroreningar, tungmetaller och försämrade vattencirkulation. Kalvfjärden har känslighetsklass 2 enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Vatten från Kalvfjärden rinner vidare till Östersjön.

Kalvfjärdens statusklassificering fastställdes 2009:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2021.

Vad gäller övergödning är det tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status till 2015, men om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2015

Undantag ges för kvicksilver och kvicksilverföreningar där halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten inte bör öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus 2009.

2016-01-15 uppdaterades ett arbetsmaterial över nya miljökvalitetsnormer för Kalvfjärden enligt följande:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2027

För att uppnå god status krävs att Östersjöländernas åtgärdsprogram för Baltic Sea Action Plan (BSAP) och havsmiljödirektivet genomförs. Detta är mycket omfattande och tidskrävande och en ny tidsfrist har därför satts till 2027.

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2027

Undantag ges för bromerande difenyleter och kvicksilver då dessa ämnen generellt är över gränsvärdena för hela Sverige. Kalvfjärden uppnår idag inte god kemisk ytvattenstatus på grund av att halterna kvicksilver och bromerande difenyleter överstiger riktvärdet.

Slutsats behovsbedömning

Lokaliseringen av detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och riskerna 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 miljöbalken 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

GRANSKNINGSHANDLING

PLANFÖRSLAG

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Norra planområdet

Det norra planområdet är kuperat, skogbeväxt och sluttar mot norr. I den norra delen finns flackare platåer med en blandning av busklik vegetation och större träd, bland annat ekar. I den södra delen finns berg i dagen. Området i sin helhet uppfattas som grönt och lummigt.

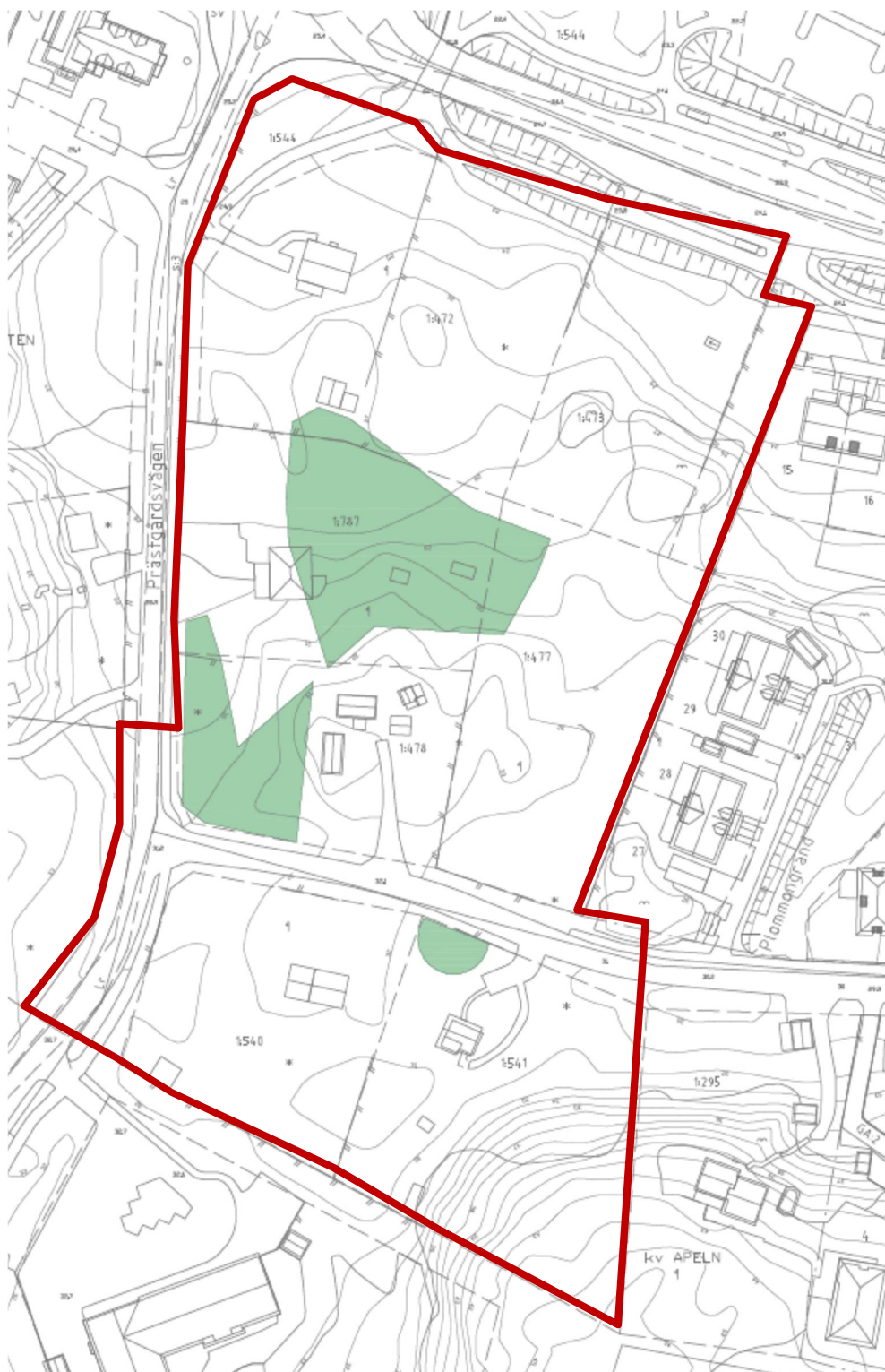


Befintlig vegetation inom del av det norra planområdet

Södra planområdet

Inom den södra delen av planområdet är topografin i huvudsak plan. I den sydöstra delen finns en slänt/höjdrygg. Generellt är det här nära till berg med frekvent förekommande ytnära hållar någon decimeter under växtligheten. Här finns också ett antal bevarandevärda ekar.

GRANSKNINGSHANDLING
Planförslag och konsekvenser



Grönmarkerade områden innehåller en eller flera ekar som kan vara möjliga att bevara

Uppförandet av föreslagen bebyggelse med tillhörande utemiljöer innebär att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär påverkan på platsens natur och landskapsbild. Det är därför extra viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar. Bestämmelse om marklov för fällning av större skyddsvärda ekar införs.

GRANSKNINGSHANDLING

Den hårdgjorda yta som skapas till följd av den tillkomna bebyggelsen ska kompenseras genom hantering av dagvatten inom fastigheten. Dagvattenutredningar som redogör för hur dagvattnet ska tas omhand har tagits fram för både norra och södra planområdet.

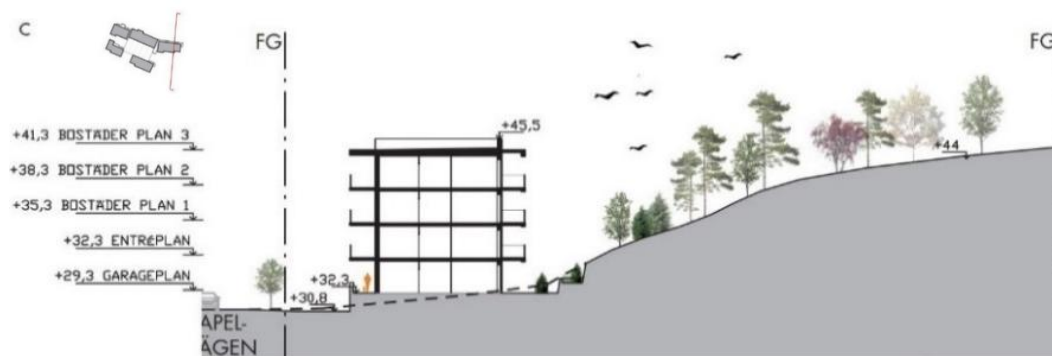
Norra planområdet

Längs Prästgårdsvägen och i den centrala delen av det norra planområdet ska byggnadernas placering och utformning i största möjliga mån anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Bestämmelser införs om marklov för fällning av särskilt skyddsvärda ekar samt att ekar inom vissa bestämmelseområden ska bevaras.

Detaljplanen möjliggör ett parkstråk (PARK) inom planområdets östra del och kommer delvis fungera som avskärmning från vårdboendet till befintliga fastigheter längs Plommongränd. Här finns också möjlighet att skapa ett allmänt tillgängligt gångstråk.

Södra planområdet

Den trädbevuxna höjdryggen i sydöstra delen av planområdet skyddas i planförslaget genom bestämmelse (n₁) som reglerar att markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras.



Förhållande mellan den högsta byggnaden och höjdryggen i den södra delen av planområdet. Vy från öster. Illustration: Kanozi Arkitekter

Rekreativa värden

Området innehåller inga utpekade rekreativa värden för allmänheten och de aktuella fastigheterna har tidigare till stor del bestått av större tomter med hus som Tyresö kommun har hyrt ut till privatpersoner. Planförslaget påverkar inte de rekreativa värdena.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Norra planområdet

Ett tekniskt PM för geoteknik togs fram till samråd (ÅF, 2016-08-30). Detta har kompletterats med slutsatser och rekommendationer för genomförandet av föreslagen exploatering (ÅF, 2017-08-24). Utredningarna kan läsas i sin helhet hos stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

GRANSKNINGSHANDLING

Geologin kännetecknas av berg i dagen eller ytnära berg i områdets centrala delar. Marken inom norra planområdet består i huvudsak av ytnära berg och på en del ställen fyllningsmassor följt av torrskorpelera och siltig lera. Fyllningen är mellan 0 och 2,0 m djup och bedöms bestå av olika sammansättningar av mestadels mull, sand och torrskorpelera.

Jord-bergsonderingar visar på bergnivåer mellan 0 och ca 4,5 meter djup under markytan i sonderingspunkterna. Större delen av området består av skogsmark med blandskog. Endast det nordvästra hörnet är öppet och består av anlagda gräsytor. Inom området finns rester av gamla husgrunder, stentrappor och stenmurar.

Södra planområdet

Ett geotekniskt utlåtande togs fram till samråd (Tyréns, 2016-04-29), och detta har kompletterats inför granskning (Tyréns, 2017-07-07). Utredningen med tillhörande bilagor finns att läsa i sin helhet hos stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

Enligt jordartskartan från SGU utgörs området av berg i dagen med eventuellt tunt lager av ovanliggande morän. I sydvästra delen återfinns fyllnadsmassor av okänd mäktighet. Topografin är plan frånsett en slänt/höjdrygg i den sydöstra delen av nuvarande fastighet Tyresö 1:541. Slänten utgörs av jord av ringa mäktighet, samt växtlighet på berg.

Generellt är det nära till berg med frekvent förekommande ytnära hållar, bara någon decimeter under växtligheten. I en sänka i den södra delen av undersökningsområdet, bedöms jorden utgöras av lera och jordmäktigheten vara större än för omkringliggande mark. Området är dock begränsat i omfattning då det omgärdas av synliga berghällar i samtliga väderstreck.

Planförslag och konsekvenser

Norra planområdet

Enligt utredningen som ÅF genomfört bedöms grundläggning kunna ske utan särskilda förstärkningsåtgärder med hel kantförstyvad platta eller sulor på packad fyllning på friktionsjord eller berg. I det fallet att jorddjupen under lägsta golvnivå är större än ca 3 meter föreslås istället grundläggning med t ex pålar. Planerna för de blivande byggnaderna medger att grundläggning sker ytligt. På några enstaka ställen kommer schakt att ske på mellan 0,5 till 1,2 m djup i berg. Risken för ras bedöms som ytterst liten vid dessa grunda schakt. Det bedöms därför inte att några särskilda åtgärder krävs för dessa schakt.

Södra planområdet

Enligt Tyréns utredning föreligger det inga geotekniska hinder för genomförandet av föreslagen exploatering inom aktuellt detaljplaneområde

För att kunna bygga de planerade flerbostadshusen, med källarplan, kommer det krävas bergschaktningsarbete. Jord-bergsonderingar har utförts inom området och dessa bekräftar att jordmäktigheten ovan berg är ringa. Utifrån dessa undersökningar kan konstateras att området saknar förutsättningar för stabilitetsrelaterad problematik.

GRANSKNINGSHANDLING

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är tre av fastigheterna inom planområdet bebyggda med fritidshus. En av de befintliga byggnaderna nyttjas för fritidsgården Strandträffen. Två av fastigheterna är obebyggda och utgörs av naturmark med blandskog. Två av fastigheterna är bebyggda med fritidshus på i övrigt oexploaterad mark.



Lokaliseringskarta (flygbild). Planområdet markerat i rött.

Östra sidan av norra planområdet gränsar till Gamla Tyresö. Längs gatorna Plommongränd, Pärongränd och Äppelgränd finns radhus, parhus och småhus i två våningar. De är uppförda främst i vit och ljusgul puts samt gul träpanel. Komplementbyggnader och carports har till stora delar i röd träpanel. Byggnadernas takmaterial består främst av röda och svarta tegelpannor. Takformen är till största delen sadeltak med brant takvinkel samt pyramidtak mednock.

GRANSKNINGSHANDLING

På norra sidan om Tyresövägen ligger Strandtorget där bostads- och verksamhetsbebyggelse i 2–4 våningar är belägen kring ett centralt torg. Fasadkulörerna är beige och röda nyanser av puts. Från torget har man överblick över infartsparkeringarna, Tyresövägen och norra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget reglerar främst byggrätt, den andel av ett bestämmelseområde på kvartersmark som får bebyggas. Genom en uppsättning olika planbestämmelser (se tabell i avsnittet "planbestämmelser") regleras storleken på byggrätterna, dvs. i vilken omfattning kvartersmarken i planområdet får bebyggas. Främst regleras byggnadsvolymer (ytor, höjder och takvinklar) och i viss mån detaljer i utformningen av byggnaderna. Med användnings- och egenskapsgränser regleras placering av byggnader och endast mindre avvikelser tillåts i bygglovskedet utöver avgränsade byggrätter. Frågor om arkitektur och detaljerad gestaltning hanteras slutgiltigt i bygglovskedet. Det innebär att färdig byggnation kan avvika från illustrationer i denna beskrivning, vilka endast visar "möjliga" och nu tänkta alternativ för utformning.

I separata kvalitetsprogram (se bilagor) för den norra respektive södra delen av planområdet ges riktlinjer för byggnaderna och den yttre miljön främst avseende arkitektur, material, utformning av allmänna platser, bostadsgårdar och grön design. Kvalitetsprogrammen utgör en avtalsbilaga till marköverlåtelseavtalet och är i den bemärkelsen bindande i vissa gestaltungsfrågor.

Norra planområdet

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i form av flerbostadshus, punkthus, vårdboende och verksamhetslokaler. Tillkommande bebyggelse föreslås dels placeras längs Tyresövägen och i vinkel runt en gemensam innergård ovan ett underjordiskt parkeringsgarage och dels på ett friare sätt inom området anpassat till den befintliga topografin. I denna del av planområdet möjliggörs för cirka 170 lägenheter, 54 platser i ett vårdboende och en lokalyta om ca 500 kvm för verksamhetslokaler.

Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas. Fritidsgården Strandträffen kommer att behöva flyttas till nya lokaler utanför planområdet.



Möjlig utformning av lamellhusen längs med Tyresövägen, vy från innergården. Källa: SandellSandberg

GRANSKNINGSHANDLING

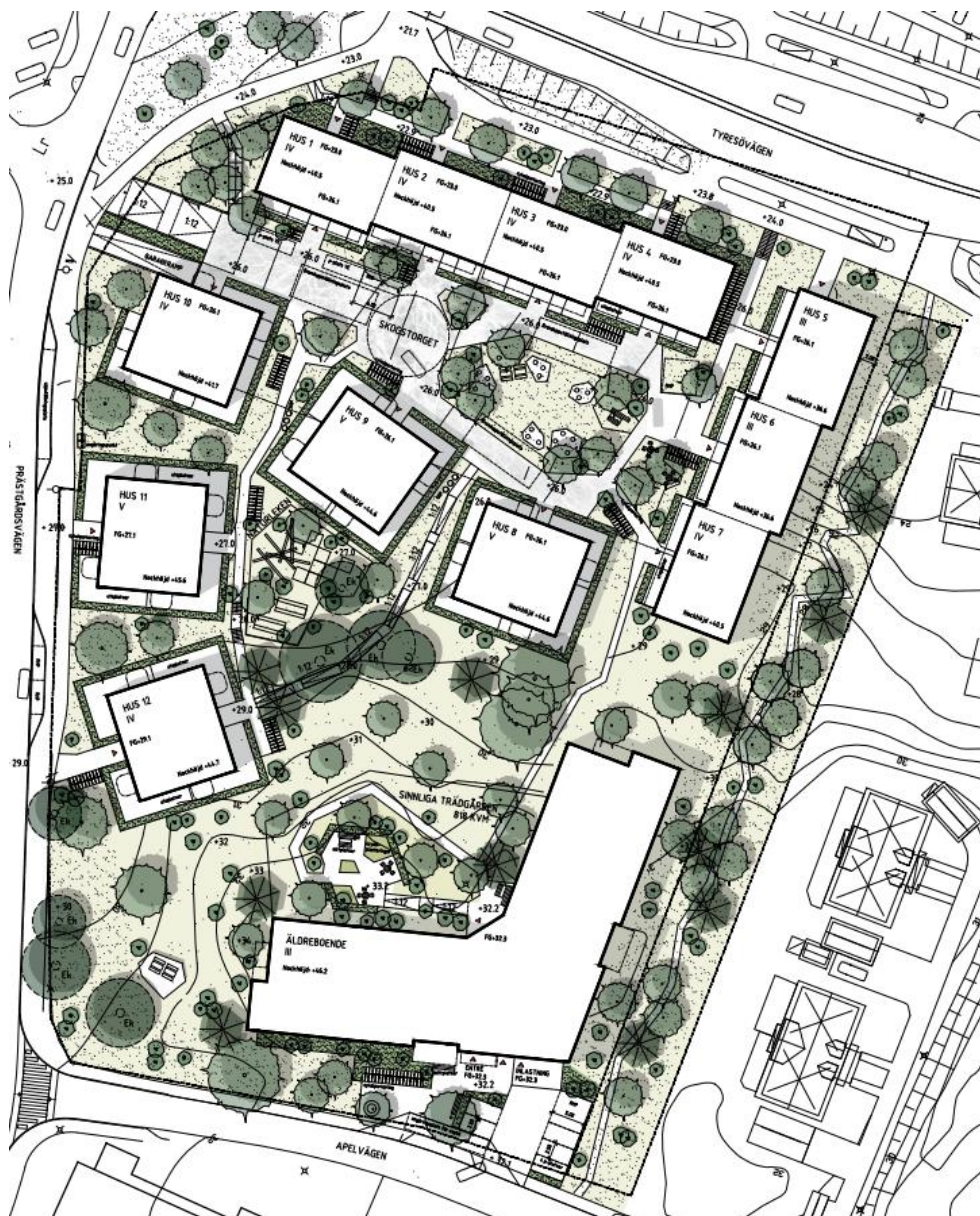


Illustration byggnadernas placering och gårdsmiljöns utformning. Källa: SandellSandberg

Längs Tyresövågen och i vinkel mot denna möjliggörs för flerbostadshus/lamellhus i motsvarande 3–5 våningar. Dessa bildar en sammanhållen fasad mot Tyresövågen och möjliggör en kringbyggd ostörd grön gårdsyta mot vilken uteplatser och balkonger vänder sig. I byggnaden mot Tyresövågen möjliggörs för verksamhetslokaler i entréplan med entré mot Tyresövågen och genomgående entréer både från innergården och från Tyresövågen. Detta kommer bidra till ett naturligt genomflöde av folk och en mer stadsmässig sockelvåning som knyter an till torget och dess funktioner.

GRANSKNINGSHANDLING



Möjlig utformning av byggnaderna längs Tyresövägen. Vy från Strandtorget. Källa: SandellSandberg



Möjlig utformning av byggnaderna längs Tyresövägen. Vy från nordväst. Källa: SandellSandberg

Byggnation av fem punkthus i motsvarande fyra-fem våningar möjliggörs. Detaljplanen medger en friare placering av punkthusen längs Prästgårdsvägen och kring innergården. En organisk gårdsbildning bildas i och med placeringen av husen. Det skapas också möjlighet att anlägga en social yta för exempelvis en naturlek mellan husen.

GRANSKNINGSHANDLING



Möjlig utformning av punkthus längs Tyresövägen. Källa: SandellSandberg

Längs Apelvägen möjliggör detaljplanen ett vårdboende i tre våningar. Byggnaden uppförs i vinkel för att uppnå en effektiv disposition invändigt. Med den vinkelformade byggnadskroppen skapas också en innergård i nordväst-läge för de boende med plats att vistas i både sol och skugga. Huvudentrén lokaliseras längs Apelvägen. Där möjliggörs också besöksparkering, entré samt angöring för varutransporter.

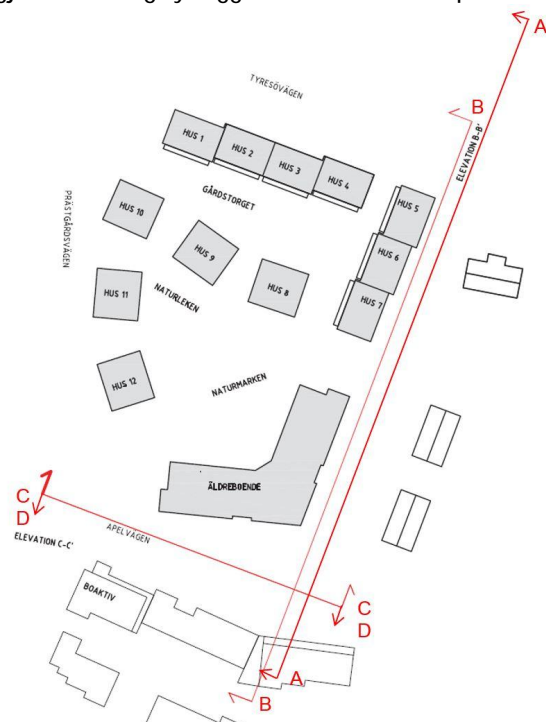


Möjlig utformning av vårdboendet längs Apelvägen. Vy från öst. Källa: SandellSandberg

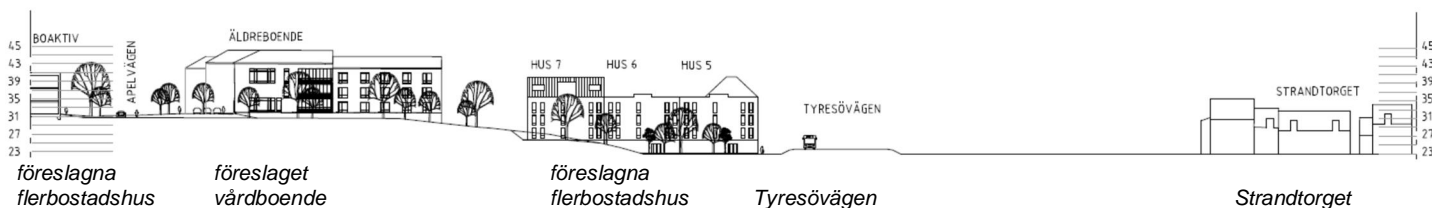
Byggnaderna föreslås huvudsakligen uppföras i spritputs med inslag av tegel och trä i varma, dova kulörer. Sockelväning utförs i tegel med ostruken fog. Entréer har

GRANSKNINGSHANDLING

träomfattningar. Träd och växtlighet tillsammans med låga murar i tegel eller brädgjuten betong tydliggör entréer och uteplatser.



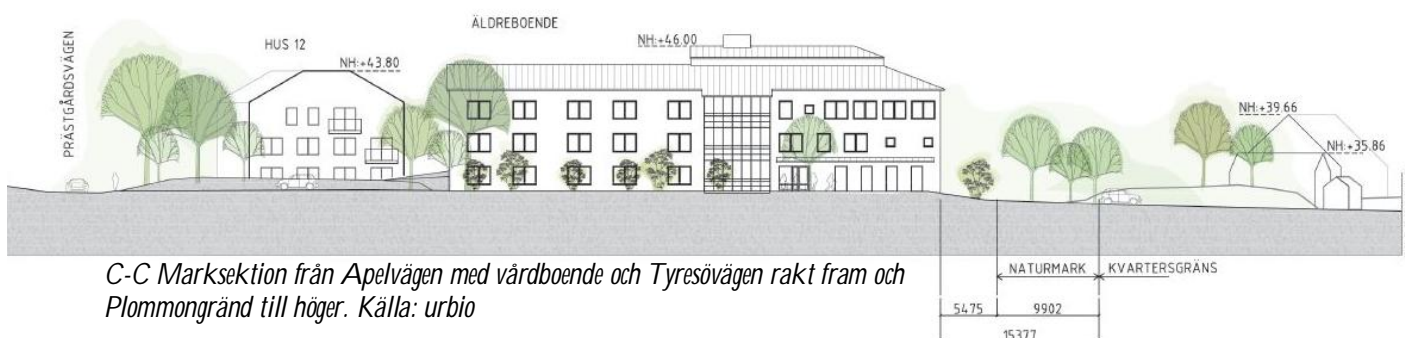
Sektioner som visar planerad bebyggelse. Källa: Tyresö kommun



A-A Marksektion med södra delen till vänster och strandtorget till höger. Källa: urbio



B-B Marksektion med södra delen till vänster och Tyresövågen till höger. Källa: urbio



C-C Marksektion från Apelvågen med vårdboende och Tyresövågen rakt fram och Plommongränd till höger. Källa: urbio

GRANSKNINGSHANDLING

Södra planområdet

Inom den södra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för cirka 50 lägenheter som sammanbinds av en gemensam och inglasad vinterträdgård. Planförslaget medger att byggnaderna uppförs i 2-3 våningar med en högre byggnadsdel om 4 våningar inom fastighetens östra del längs Apelvägen. Huvudentré och angöring sker längs Apelvägen.



Illustration av byggnadernas placering inom Södra planområdet. Källa: Kanozi Arkitekter



Möjlig utformning av byggnaden längs Apelvägen. Fasad i grånat trä. Källa: Kanozi Arkitekter.

Parkering föreslås i ett parkeringsgarage under byggnaderna som angörs via en ramp från Apelvägen. Förutom bostäder ges möjlighet för verksamheter i markplan som inte är störande för omgivningen som exempelvis naprapat, massage och fotvård.

GRANSKNINGSHANDLING

Byggnaderna föreslås uppföras i grånat trä med partier i skivmaterial. På balkong och loftgångsväggar används ett ljusare trä- och skivmaterial.



Möjlig utformning av bostadskvarteret med vinterträdgården som sammanbygger huskropparna.
Källa: Kanozi Arkitekter



D-D Marksektion utmed Apelvågen med vy åt söder (se kartbild s 20). Källa: Kanozi Arkitekter



Marksektion över föreslagen bebyggelse i södra planområdet (se kartbild s 20). Källa: Kanozi Arkitekter.

GRANSKNINGSHANDLING

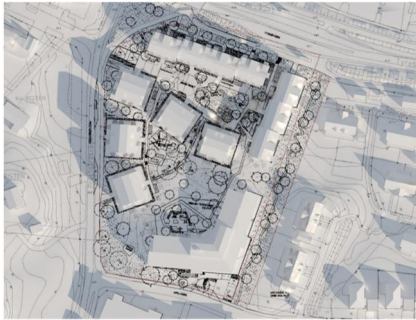
Solförhållanden och skuggstudie

Nulägesbeskrivning

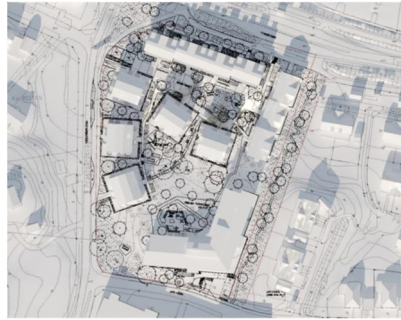
I dagsläget är det ingen bebyggelse inom eller angränsande till planområdet som påverkas av skuggning då planområdet till största delen är obebyggt. Däremot så skuggas omgivande bebyggelse av den höga vegetationen som finns inom området.

Planförslag och konsekvenser

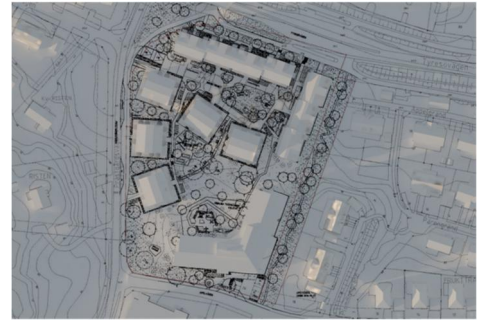
Norra planområdet



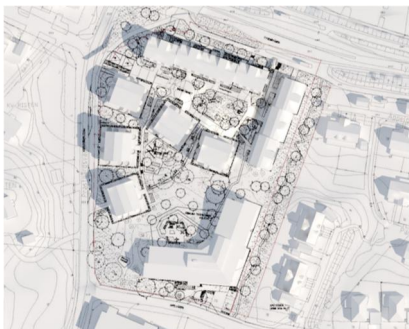
23 mars kl. 09.00



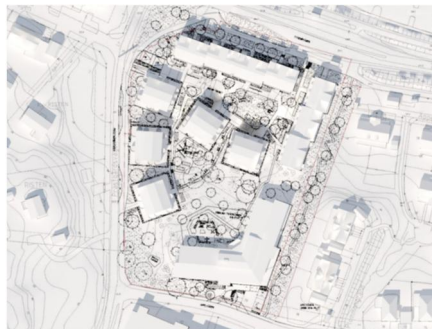
kl. 13.00



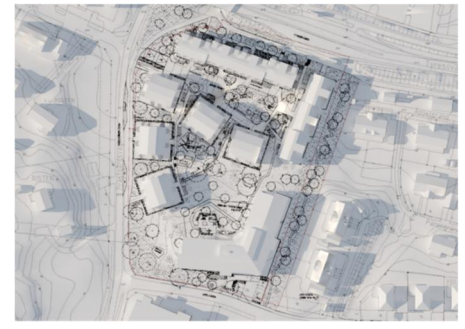
kl. 17.00



23 juni kl. 09.00



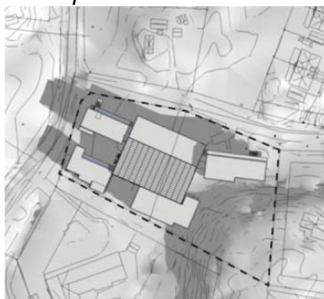
kl. 13.00



kl. 17.00

Källa: SandellSandberg

Södra planområdet



21 mars kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00

GRANSKNINGSHANDLING



Källa: Kanozi Arkitekter

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs främst från Prästgårdsvägen i väster. Tyresövägen i norr är den primära trafikleden i närområdet och leder till Tyresös centrala delar. Längs en sträcka av Tyresövägen går en separat gång- och cykelväg vilken leds under Tyresövägen via en gång- och cykeltunnel (i höjd med Strandtorget). Denna går vidare till korsningen med Videvägen, samt även vidare mot östra Tyresö. Längs Prästgårdsvägens östra sida saknas separerad gång- och cykelväg. Prästgårdsvägen leder bl.a. till Alby friluftsgård i sydväst. Apelvägen används för tillfart till fastigheterna på Apelvägen, Plommongränd, Äppelgränd och Pärongränd. Under 2013 byggdes en trottoar på Apelvägens norra sida.

Aktuella trafikmängder på berörda vägar. Källa: Tyresö kommun 2015-2016

Väg/delsträcka	Fordon/ÅDM	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	Ca 10 500	9,5 %	50
Prästgårdsvägen	Ca 1500	3 %	40

Planförslag och konsekvenser

Det allmänna gatunätet inklusive gång- och cykelvägar regleras i plan som allmän platsmark. Platser och stråk ska utformas med fokus på tydlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet i enlighet med gällande lagstiftningar och råd. Detaljerade utformningar hanteras inom ramarna för kommunen utvecklingsarbete med kommunal infrastruktur. Detaljerade lösningar detaljprojekteras i kommunala genomförandeprojekt bekostade av investeringsmedel.

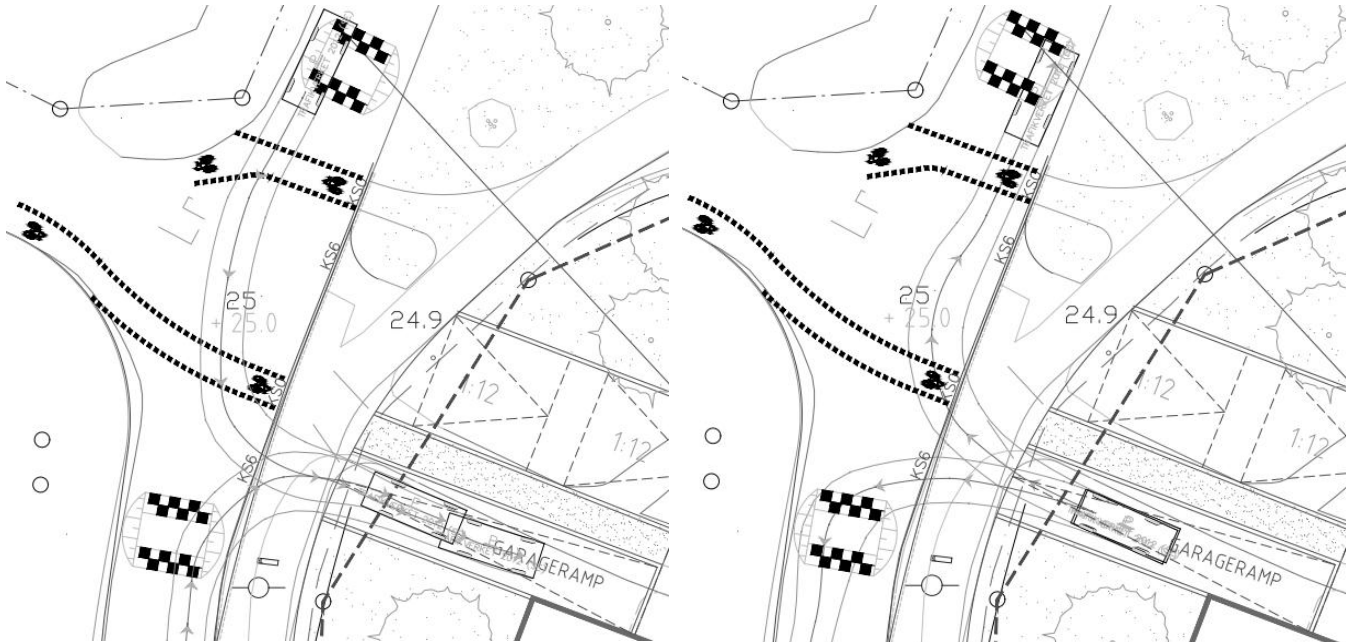
Norra planområdet

Angöring till flerbostadshus, punkthus och centrumverksamhet möjliggörs från Prästgårdsvägen. Detaljplanen möjliggör angöring till bostäder och centrumverksamhet via ett "innertorg" där även cykelparkeringar skapas. Ett parkeringsgarage under mark, med utbud av cykelparkeringar, utgör områdets huvudsakliga angöring för boende. Garaget förses med körbart såväl som planteringsbart bjälklag vilket ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon. Detta detaljstuderas och säkerställs i projekteringskedet.

GRANSKNINGSHANDLING

Planförslaget medger också viss angöring till bostadsbebyggelse direkt från Prästgårdsvägen.

För ökad trafiksäkerhet föreslås en separering av trafikslag genom en ny gång- och cykelbana längs Prästgårdsvägens östra sida. Detta kan genomföras inom allmän platsmark gata.



Illustrationer som visar in- och utfart från parkeringsgaraget, lämpliga gc-passager över Prästgårdsvägen samt möjliga hastighetsdämpande åtgärder. Källa: Sweco

Längs Tyresövägen bevaras gång- och cykelvägen och befintlig tunnel utgör planområdets koppling till Strandtorget i norr. Gång- och cykelvägen ansluter längs Prästgårdsvägen. Verksamhetslokalerna i norra delen av området föreslås få genomgående entréer och de kommer därmed även nås via gång- och cykelväg från Strandtorget.

Från Apelvägen möjliggörs för huvudentré och angöring till vårdboendet.

Bedömningen är att befintlig infrastruktur (främst Prästgårdsvägen och Apelvägen) kan hantera tillkommande trafikflöden utan större kapacitetsåtgärder. Därför bedöms det inte nödvändigt att genomföra en kapacitetsanalys. Till större delen kommer det endast att färdas personbilar på dessa vägar, endast vid enskilda tillfällen tung trafik i form av avfallshanteringsfordon. Bedömningen är att befintliga dimensioner på gatorna kan hantera dessa fordon, dock finns utrymme på allmän platsmark för att vid önskemål uppgradera gatornas standard.

Apelvägens gatubredd medför att tyngre fordon som ska svänga ut på Prästgårdsvägen behöver ta ut svängen över del av motsatt körbana. Detta bedöms acceptabelt utifrån trafikflöden. Större fordons så kallade "sveparea" innebär att en fri sikt krävs kring korsningen mellan Prästgårdsvägen och Apelvägen. Detaljerad trafiklösning får studeras vidare i detaljprojekteringen i ett senare skede.

GRANSKNINGSHANDLING

Södra planområdet

Den södra delen av planområdet angörs från Apelvågen via Prästgårdsvågen. Här föreslås en nedfart till ett underjordiskt parkeringsgarage i öster som rymmer bil- och cykelparkering för de boende. I den västra delen skapas en enklare angöringsyta med besöksparkering. Trottoar finns på Apelvågens norra sida.

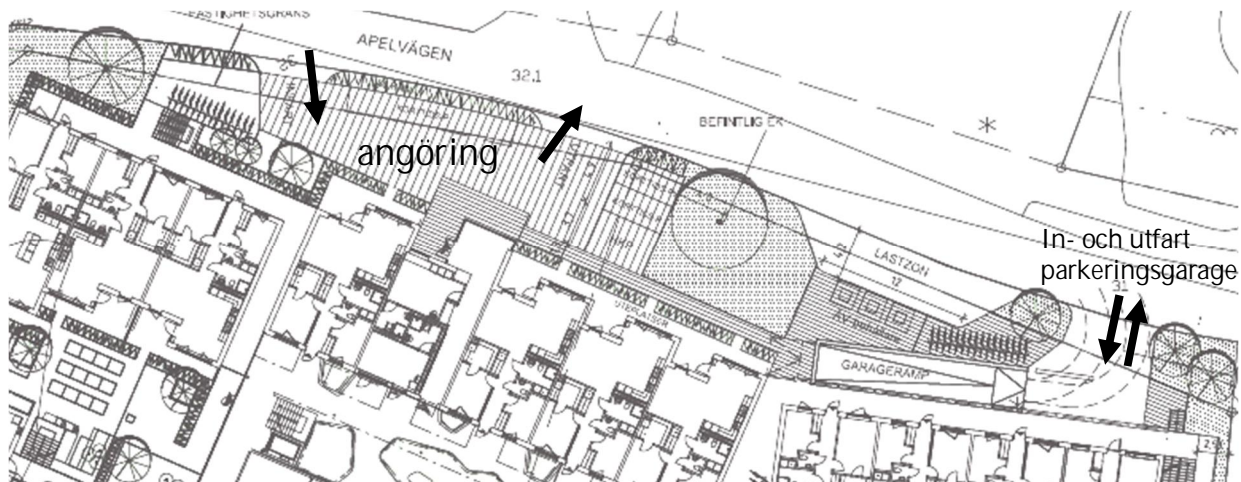


Illustration över angöring till södra planområdet. Källa: Urbio

Parkering

Nulägesbeskrivning

I anslutning till Strandtorget norr om Tyresövågen finns två större infartsparkeringar.

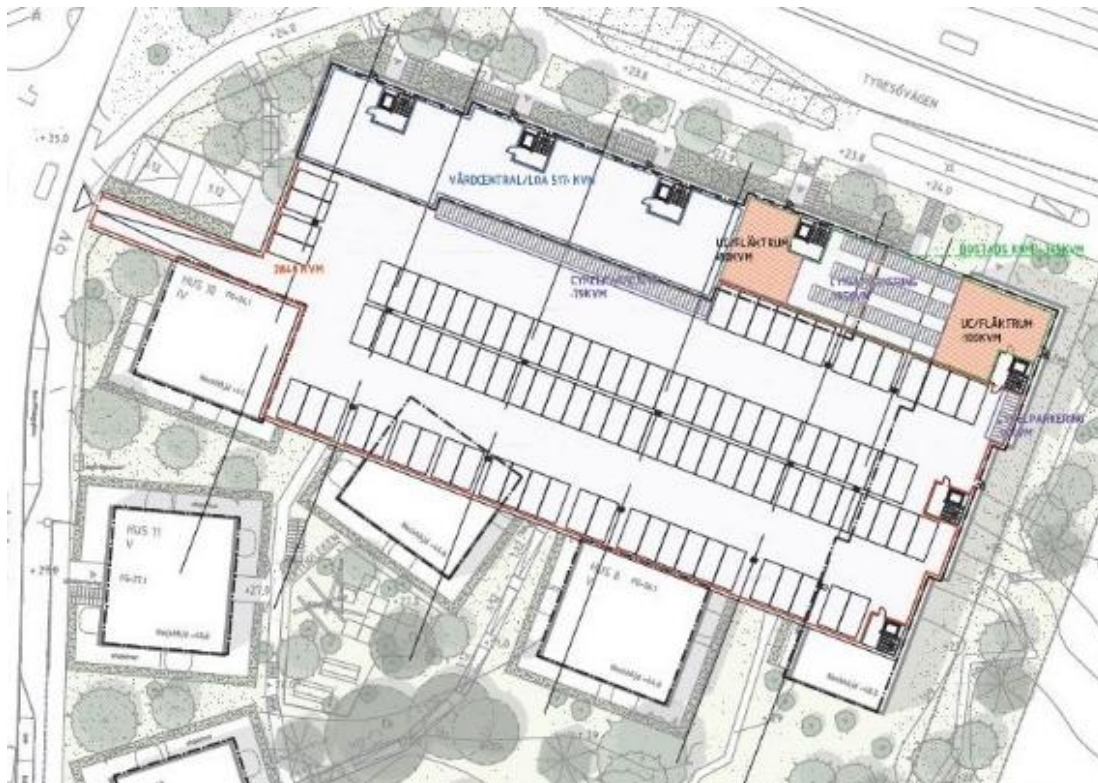
Planförslag och konsekvenser

Norra planområdet

Planförslaget medför inga förändringar av infartsparkeringarna belägna på norra sidan av Tyresövågen.

Den nya innergården inom norra planområdet får byggas under med ett underjordiskt garage rymmande 101 parkeringsplatser med infart via ramp från Prästgårdsvågen. Detaljplanen möjliggör ett parkeringstal om 0,55 bilplatser per lägenhet för norra planområdet. Parkeringstalet motiveras av planområdets närhet till service och kollektivtrafik samt att en andel av lägenheterna planeras vara enrumslägenheter vilka förväntas ha ett lägre behov av bilparkering. De boende når parkeringsgaragen från trapphusen med hiss och trappa.

GRANSKNINGSHANDLING



Möjlig utformning av parkeringsgarage i norra planområdet. Källa SandellSandberg

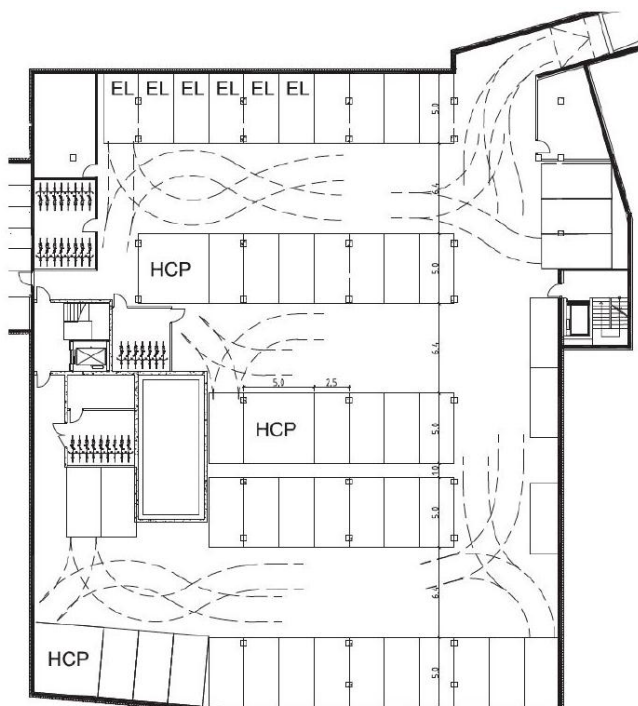
Verksamhetslokalerna har fyra p-platser i det underjordiska garaget samt tre parkeringsplatser på innergården. De tre punkthus som ligger utmed Prästgårdsvägen har RHP-platser för tillgänglig angöring utmed Prästgårdsvägen. Invid vårdboendets entrézon möjliggörs för fem bilparkeringsplatser, en handikapparkeringsplats samt cykelparkering ovan mark. Åtta p-platser för personal på vårdboendet finns i det underjordiska parkeringsgaraget.

Cykelparkering möjliggörs både i parkeringsgaraget och i markplan på innergården. Planförslaget medger ca 430 cykelplatser vilket ger ett cykelparkeringstal om cirka 2,6 cykelplatser per bostadslägenhet för norra planområdet.

Södra planområdet

Den södra delen av planområdet angörs från Apelvägen via Prästgårdsvägen. Här föreslås en nedfart till ett underjordiskt parkeringsgarage som rymmer bilparkering (53 platser varav 3 handikapp) och cykelparkering (28 platser) för de boende. Parkeringsgaraget planeras för ett parkeringstal om 1,0 bilplats per lägenhet. I markplan planeras för två besöksplatser och en handikapparkeringsplats i anslutning till huvudentrén.

Till höger: möjlig utformning av parkeringsgarage i södra planområdet. Källa: Kanozi arkitekter



GRANSKNINGSHANDLING

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. I dagsläget trafikerar ett flertal busslinjer Tyresövägen. Närmaste busshållplats ligger längs Tyresövägen i direkt anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Det är av stor vikt att invånare i tillkommande bebyggelse fortsatt har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planförslaget förväntas skapa ett ökat underlag för kollektivtrafiken genom de tillkommande bostäderna.

Detaljplanen säkerställer förbindelsen till busshållplatsen vid Tyresövägens södra sida genom att reglera en öppning i bebyggelsen längs Tyresövägen. Åtkomst till busshållplatsen på Tyresövägens norra sida föreslås fortsatt vara förlagd via gång- och cykeltunneln under Tyresövägen vid planområdets västra del.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden eller kända fornlämningar inom planområdet.

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

Service

Nulägesbeskrivning

Vid Strandtorget, norr om planområdet är livsmedelsaffär, mindre butiker, restauranger och bibliotek belägna. Inom 500 meter från planområdet ligger Strandskolan, idrottshallen Strandhallen, Tyresö skola och idrottshallen Slottshallen. Söder om planområdet finns den befintliga förskolan Stjärnan. Ett av de befintliga bostadshusen inom planområdet hyrs av fritidsgården Strandträffen.

Planförslag och konsekvenser

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder i området vilket förväntas öka underlaget för befintliga verksamheter på Strandtorget. Inom planområdet längs med Tyresövägen möjliggörs för centrumverksamhet samt verksamhetslokaler (för exempelvis vårdcentral vilket saknas i närområdet idag).

Offentlig service

Inom planområdet möjliggörs för ett vårdboende för äldre med cirka 50–60 vårdplatser.

Fritidsgården Strandträffen kommer behöva flytta till andra lokaler utanför planområdet.

GRANSKNINGSHANDLING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA- nätet.

Värme

Möjligheten att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet utreds, möjligheter finns att lägga ledningar i allmän platsmark. Befintliga fjärrvärmeledningar finns närmast norr om planområdet i Maria Sofias väg.

EI

EI- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Planområdet kan anslutas till befintligt fibernät. För information rörande fiberanslutning, kontakta kommunen, Stokab eller Skanova. Vid behov av flyttning och/eller ersättning av ledningar och annan teknisk infrastruktur kontakta ledningshavare i ett tidigt skede.

Avfall

Enligt Boverket byggregler (BBR) ska sopkärl finnas inom 50 m från entrén till ett flerbostadshus. Avfallshantering planeras att ske på konventionellt sätt med enskilda avfallskärl inom de olika fastigheterna. Illustrerade lösningar har studerat att uppställningsplatser för avfallshanteringsfordon kan skapas på lämpliga platser i området vilka möjliggör olika teknikalternativ. Läs mer om avfall i avsnittet som behandlar genomförandefrågor.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Norra planområdet

Området utgörs i dagsläget främst av naturmark inom tomtmark med mindre bebyggelse. Dagvattnet för avrinningsområdet mynnar ut i Follbrinksströmmen till recipient Kalvfjärden sydost om planområdet. Dagvatten som bildas inom planområdet samlas i dagsläget upp i diken och leds vidare till dagvattenbrunnar och markförlagda ledningar som transporterar vattnet vidare till recipienten utan ytterligare rening.

Södra planområdet

Områdets avvattning sker idag från sluttningen i sydöst i huvudsak åt nordväst mot ett dike på södra sidan av Apelvägen. Från diket finns trumma med utlopp i en bäck vid Plommongränd. En mindre del av området avvattnas mot korsningen Prästgårdsvägen och Apelvägen. I områdets mittersta del åt söder finns ett lägre instängt område som bräddar åt nordöst mot diket vid Apelvägen.

Dagvattnet inom avrinningsområdet leds via trummor och diken till dagvattendammen Droppen och sen därifrån till Follbrinksströmmen och vidare till recipienten Kalvfjärden. Recipienten klassificeras som känslighetsgrupp 1 enligt

GRANSKNINGSHANDLING

Tyresö kommun. Dagvattendammen Droppen både renar och fördröjer vattnet från bebyggelsen i området.

Befintliga ledningar

Befintliga spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar korsar södra planområdet i nordsydlig riktning strax öster om gränsen mellan Tyresö 1:541 och 1:540. Ledningarna kommer att behöva läggas i annat läge vid exploatering av området. En trumma med utlopp finns i sydvästra hörnet på fastigheten. Trumman avleder dagvattnet från diket och sankmark norr om infart till förskolan Stjärnan som ligger direkt söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska det vid förtätning av befintlig bebyggelse eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvatten och en oförändrad belastning på dagvattennätet och recipienten. Dagvattenutredning har tagits fram, i marköverlåtelseavtal regleras att denna ska följas.

Norra planområdet

Den föreslagna byggnationen av planområdet kring Apelvägen innebär att det sker en förändring av andelen hårdgjorda ytor, vilket i sin tur påverkar dagvattenbildningen. En kompletterad dagvattenutredning har utförts efter samrådet (Geosigma AB, 2017-09-01) Recipientens status bedöms inte påverkas negativt om föreslagna åtgärder i Geosigas dagvattenutredning genomförs. Föreslagen dagvattenhantering innebär även en minskad belastning på befintligt dagvattensystem. Mindre vatten kommer att tillföras dagvattensystemet jämfört med om fastigheten lämnats orörd.

Vid extremregn, exempelvis 50- och 100-årsregn, bildas stora mängder dagvatten inom planområdet. De höga regnintensiteterna gör att grönytor snabbt blir mättade och ytavrinning uppstår inom hela området.

Vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet faller sammanlagt cirka 430 m³ regn inom planområdet, som till övervägande del kommer avrinna som dagvatten då grönytor inte kommer hinna infiltrera dagvatten.

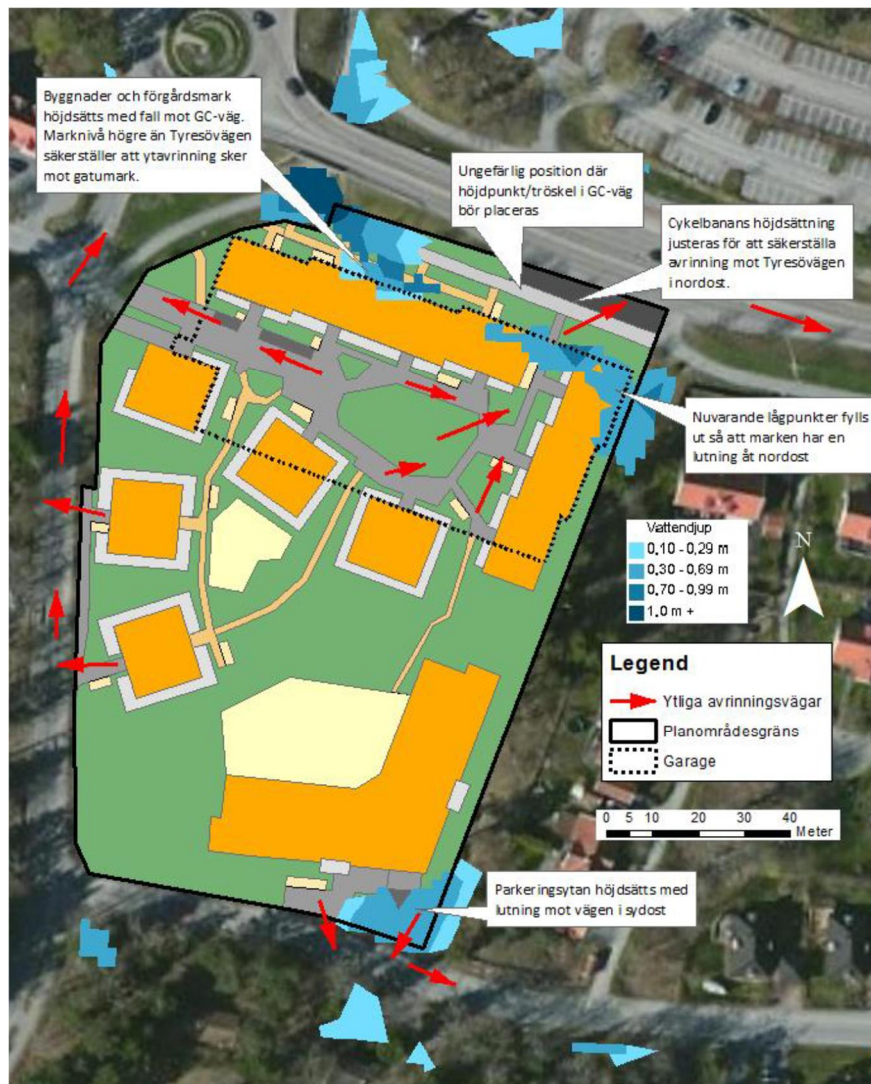
Det är därför av största vikt att torgytan höjdsätts så att dagvatten kan avrinna ytligt åt väster eller genom öppningen mellan byggnaderna i nordost. Så stor andel av ytorna som möjligt bör luta mot släppet i nordost och vidare till Tyresövägen, där det sedan rinner mot de glest bebyggda områdena med stora skogs- och grönområden i öster för att slutligen nå Kalvfjärden. Det är viktigt att säkerställa att även GC-vägens höjdsättning möjliggör en avrinning åt nordost, så att dagvattnet inte viker av mot lågpunkten i väster.

Övriga delar av torgytan lutar åt väster så att dagvattnet avrinner ytligt till lokalgatan och vidare mot Tyresövägen i norr. Där kommer dagvattnet med största sannolikhet ansamlas i gång- och cykeltunneln under Tyresövägen, som utgör en lokal lågpunkt i terrängen och kommer motta ytligt avrinnande dagvatten från ett mycket stort område.

Med en höjdsättning av torgytan som maximerar avrinning åt nordost kommer sannolikt de volymer som transporteras till gångtunneln vid ett 100-årsregn att minska jämfört med nuvarande markanvändning. Detta eftersom dagens grönytor i stor utsträckning avrinner mot gångtunneln, och grönytor vid stora extremregn i praktiken fungerar som hårdgjorda ytor som ger stor ytavrinning. Genom att avleda en större del av flödet österut kommer därför belastningen på lågpunkten vid gångtunneln att minska. Detta bedöms vara en så god hantering av dagvatten som är möjligt att få vid denna typ av extremregn.

GRANSKNINGSHANDLING

Att ovanstående höjdsättning genomförs säkerställs genom att dagvattenutredningen kopplas till markanvisningsavtalet.



Bilden visar en översiktskarta som tar upp några av de aspekter som behöver tas i beaktande vid höjdsättning av området för att översvämningsrisker ska undvikas. Källa: Geosigma AB

Södra planområdet

En dagvattenutredning togs fram av 02landskap inför samrådet (02landskap 2016-05-13) Denna har uppdaterats med en föroreningsanalys (ÅF 2017-06-04)

Förutsättningarna för infiltration och perkolation i området är begränsade, då stora delar av befintliga markytor utgörs av berg med ett tunnare jordtäckte. För att klara ett 10-årsregn behövs en volym om 82 m³ dagvatten fördröjas. Detta föreslås uppnås genom en kombination av åtgärder som öppet magasin, täckt magasin, regnträdgård och ett avskärmande dike mot höjden i sydöstra delen av fastigheten. Exakt fördelning mellan olika infiltrations, perkolations och fördröjningsåtgärder avgörs vid Detaljprojekteringen.

Vid etablering av de föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder som presenteras i dagvattenutredningen bedömer ÅF att samtliga riktvärden uppfylls.

GRANSKNINGSHANDLING

Brandposter, brandvattenförsörjning, brandskydd

Ingen av vägarna kring området är av Trafikverket rekommenderade vägar för transporter av farligt gods och området bedöms ligga inom 10 minuters insatstid.

Ett brandtekniskt utlåtande har tagits fram (Brandkonsulten AB, 2017-08-31). Bostadshusen är åtkomliga för räddningstjänsten genom att räddningsfordon kan ställas upp inom 50 m från byggnadernas angrepps-/tillträdesvägar. Angreppsvägar i vårdboendet placeras så att avstånd till uppställningsplats för räddningsfordon understiger 50 m. Avstånd från uppställningsplats av räddningsfordon till närmsta brandpost får inte överstiga 75 m.

Punkthusen

Lägenheter utrymmer primärt via trapphusen. I fyrvåningshuset sker alternativ utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Då bärbar stegutrustning inte når övre planet i femvåningshusen och då stegfordon inte når runt hela byggnaderna behöver dessa trapphus utformas som Tr2-trapphus.

Flerbostadshusen

Lägenheter utrymmer primärt via trapphusen. Samtliga lägenheter nås av räddningstjänsten från torgsidan. Marken mot torget utförs så att räddningstjänsten når samtliga lägenheter med den bärbara stegutrustningen. Verksamhetslokaler utryms utan hjälp av räddningstjänsten.

Vårdboende

Utrymning sker via huvudtrapphuset och via de två utvändiga trapphusen. Utrymning bygger inte på räddningstjänstens medverkan.

Södra planområdet

Ett PM brandskydd har tagits fram (FAST Engineering, 2016-05-13) Aktuell byggnad bedöms enligt utredningen uppfylla gällande brandregler.

Miljö, hälsa, trygghet och säkerhet

Radon

Marken bedöms ha låg- eller normal risk för markradon.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Risker och säkerhet

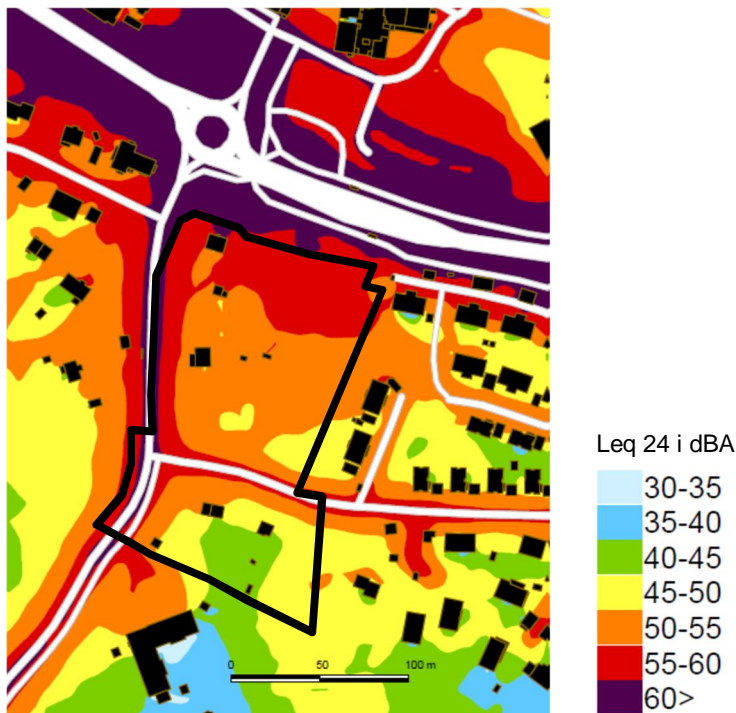
Länsstyrelsens kartering av översvämningsrisk vid skyfall; lågpunktskarteringen för större ytor (över 16 m²) visar att områdets lågpunkt är längs Tyresövägen och Apelvägen. Utmed Tyresövägen finns även ett instängt område för dagvatten. Dagvattenutredningen utreder höga vattenflöden, se föregående kapitel gällande dagvatten.

Buller

Tyresövägen är den primära trafikbullerkällan men även Prästgårdsvägen påverkar planområdet något. En trafikbullerutredning har tagits fram (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, aug 2017) vilken har uppdaterats inför granskning. Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på

GRANSKNINGSHANDLING

Tyresövägen och Prästgårdsvägen samt ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot Tyresövägen blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå (Leq) över 24 timmar år 2016, planområdet ungefärligt markerat med svart linje

Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med föreslagen lägenhetsutformning samt rekommenderade bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:

- högst 60 dB(A) respektive 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad till lägenheter om högst 35 m².
- högst 55 dB(A) respektive 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader till lägenheter större än 35 m².
- högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² där ekvivalentnivån vid någon del av lägenheten överstiger 60 dB(A).
- uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B.
- lägst 1,0 Ljudkvalitetsindex.

Med byggnader placerade som skyddade ljuddämpare skapas en god miljö på innergården där uteplats kan anordnas. Även med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. Slutligen bör maximala ljudnivåer beaktas vid dimensionering av byggnadernas fasad så att riktvärden för maximala ljudnivåer inomhus innehålls.

Bestämmelse har skapats för att säkerställa att regler om tyst sida (i enlighet med vid planens framtagande gällande förordning, SFS 2015:216) följs i bygglovskedet.

GRANSKNINGSHANDLING



Bullerkarta redovisar ekvivalent ljudnivå. Källa: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB

Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark

- > 50 dB(A)
- ≤ 50 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

- 61 – 65 dB(A)
- 56 – 60 dB(A)

Prognostiserade trafikuppgifter för år 2030, på vägar som har betydelse för ljudnivån.
Källa: Tyresö kommun (utredningsarbete Trivector 2012):

Väg/delsträcka	Fordon/ÅDM	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	Ca 13 200	9,5 %	50
Prästgårdsvägen	Ca 2 000	3 %	40

GRANSKNINGSHANDLING

Trygghet

Detaljplaneförslaget ger förutsättningar för en ökad trygghetskänsla i området då föreslagen användning innebär att fler människor kommer bo, röra sig till och inom planområdets närhet även kvällstid. Fler människor på gatorna och i husen, som kan överblicka gaturummet bidrar till en ökad trygghet. Placeringen av den nya bebyggelsen ligger i närheten av andra offentliga verksamheter i Tyresö strand vilket stärker möjligheterna för en ny mötesplats, för olika grupper i samhället, att skapas. Detta bidrar till att fler människor möts och känslan av gemenskap och trygghet i området förstärks.


Vidare möjliggör detaljplanen för säkra anslutningar till gång- och cykelstråk samt ytor som ger möjlighet till interaktion och olika sorters aktiviteter. Detta för att stärka tryggheten i och i närheten av planområdet.

God sikt och belysning är även viktiga aspekter att beakta ur ett trygghetsperspektiv för oskyddade trafikanter och bör studeras vidare i projekteringskedet.

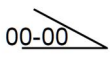
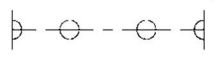

GRANSKNINGSHANDLING

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Allmän gata avsedd för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Inom området ingår även planteringar, gräsytor, hållplatskydd med mera.
PARK	Allmänt grönområde som kräver skötsel och till viss del är anlagd. I användningen ingår även komplement för parkens användning som gång- och cykelvägar, planteringar mm.
B	Bostäder och bostadsmiljöer.
BC ₁ D ₁	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion såsom handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter. Garage får uppföras under mark.
BC ₂	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion tillåts i markplan, såsom samlingslokaler och mindre verksamheter som behöver vara lätta att nå för de boende. Garage får uppföras under mark.
D ₂	Vårdboende.
e ₁ 000	Största byggnadsarea i m ² .
e ₂ 000	Största byggnadsarea i m ² per byggnadskropp. Högst två punkthus får uppföras.
e ₃ 000	Detaljplanen möjliggör en inglasad/överbyggd vinterträdgård mellan huskropparna utöver största tillåtna byggnadsarea. Den gemensamma vinterträdgården planeras innehålla möjligheter till aktivitet och rekreation för de boende.
	Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000).
Placering – avser hela planområdet	Byggnader ska placeras minst en meter från fastighetsgräns.
p	Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt, för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i följande fall: <ul style="list-style-type: none"> • I nära anslutning till planerad byggnad. • För att möjliggöra infart till bostaden och klara kraven på tillgänglighet • Vid nedgrävning av ledningar.
f ₁	Entréer till byggnaden ska vara genomgående.
f ₂	Tak ska utföras vegetationsklädda med t.ex. sedummaterial eller andra material med motsvarande fördröjande egenskaper för takvatten.

GRANSKNINGSHANDLING

	<p>Minsta taklutning är 15 respektive 30 grader för att inte riskera alltför stor påverkan vad gäller skuggbildning på befintlig bebyggelse i öster, längs Plommongränd.</p>
<p>b₁</p>	<p>Marken får endast byggas under med körbart bjälklag för att möjliggöra parkeringsgarage under mark. Bjälklaget får vara planterbart. Marken får inte förses med byggnader ovan mark. Bjälklaget ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon</p>
<p>n₁</p>	<p>Särskilt bevarandevärda ekar (utpekade i naturinventering) ska bevaras.</p>
<p>n₂</p>	<p>Markens topografi och naturmarks karaktär ska bevaras.</p>
<p>Buller – avser hela planområdet</p>	<p>Bygglov får inte ges förrän en ur bullersynpunkt god bostadsmiljö kan skapas, genom att; där ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad överskrider 60 dB(A) ska minst hälften av alla bostadsrum i lägenheten vändas mot en "tyst" sida. Vid sådan "tyst" sida får inte 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskridas eller 70 dB(A) maximal ljudnivå överskridas mellan kl. 22.00–06.00</p>
	<p>Körbar förbindelse får inte anordnas.</p>
	<p>Marken får inte förses med byggnad.</p>
<p>Genomförandetid – avser hela planområdet</p>	<p>Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.</p>
<p>Marklov</p>	<p>Marklov krävs för fällning av bevarandevärda ekar med stamfång om 0,3 meter eller större vid 1,3 meter över mark</p>

GRANSKNINGSHANDLING

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Tidplan för genomförande

Detaljplan vinner laga kraft (tidigast)	Kvartal 1, 2018
Byggstart (kvartersmark)	Kvartal 2, 2018

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och BoAktiv Sverige AB samt Wallenstam AB för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

Till antagandet av planen kommer marköverlåtelseavtal att tecknas mellan kommunen och BoAktiv Sverige AB respektive Wallenstam AB. Förutom marköverlåtelse reglerar avtalen frågor kring genomförande, ekonomi och ansvar. Till marköverlåtelseavtalet biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överenskomna kvalitéer för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark. I avtalet regleras också att framtagna dagvattenutredningar ("Dagvattenutredning för Apelvägen", Tyresö kommun 2016-11-01 samt Geosigma AB reviderad 2017-09-01) ska följas.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser (inom planområdet). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

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

GRANSKNINGSHANDLING

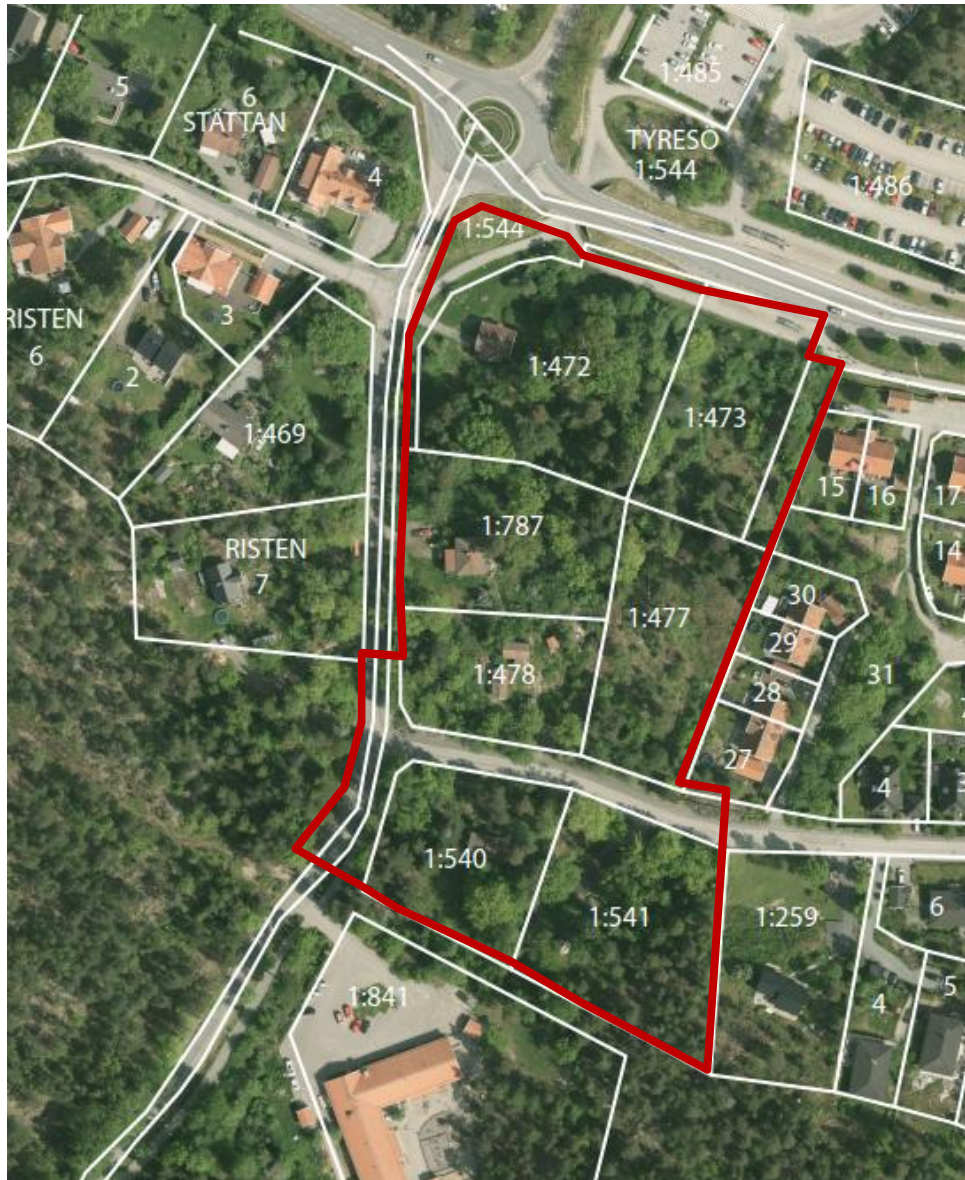
För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter inom planområdet

Fastighet:	Fastighetsägare:
Tyresö 1:472	Tyresö kommun
Tyresö 1:473	Tyresö kommun
Tyresö 1:477	Tyresö kommun
Tyresö 1:478	Tyresö kommun
Tyresö 1:540	Tyresö kommun
Tyresö 1:541	Tyresö kommun
Tyresö 1:787	Tyresö kommun
Tyresö 1:544	Tyresö kommun
Marksamfällighet:	Deläggande fastigheter:
Tyresö s:3	Alby 1:1 Bollmora 2:1 Brevik 1:1 Dyvik 1:1 Gimmersta 1:1 Raksta 1:1 Strand 1:1 Trinntorp 1:1 Tyresö 1:544 Tyresö 1:815 Ällmora 1:144 Åva 4:1

GRANSKNINGSHANDLING



Kartan visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet är markerat med röd linje

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan kommunen och respektive exploatör ansöka om fastighetsbildning för att bilda fastigheter enligt nedan.

Bostäder (B) respektive Bostäder, centrumfunktioner (BC₁D₁)

Området kan, om så önskas, delas upp i två eller flera fastigheter för framtida förvaltning. Dessa områden omfattar fastigheten Tyresö 1:473 och del av fastigheterna Tyresö 1:472, 1:477, 1:478 samt 1:787. Marköverlåtelseavtal regleras i marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Wallenstam AB.

Bostäder, centrumfunktioner (BC₂)

I marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Boaktivt AB regleras marköverlåtelse för att bilda en fastighet för bostäder och centrumändamål i södra delen av planområdet. Detta berör fastigheterna Tyresö 1:540, 1:541 och del av Tyresö 1:544.

GRANSKNINGSHANDLING

Vårdboende (D₂)

För att möjliggöra uppförandet av vårdboendet (D₂) kommer kommunen genom marköverlåtelseavtal att sälja delar av 1:478, 1:787 och 1:477 till exploatören Wallenstam AB. Då detaljplanen vunnit laga kraft ansöker kommunen och exploatören om fastighetsbildning.

Allmän platsmark

Till allmän plats ska delar av fastigheterna Tyresö 1:472 och 1:477 föras till kommunala fastigheten Tyresö 1:544. Kommunen avser lösa in mark för allmän plats, vilken inte är i kommunal ägo. Fastigheten Tyresö s:3 ägas delvis av privata markägare och dessa andelar kan lösas av kommunen om fastighetsägarna så önskar.

Befintliga rättigheter

Kommunen äger samtliga fastigheter inom detaljplanen. Ett antal av fastigheterna är uthyrda. Fastigheten Tyresö 1:472 är uthyrd till en kommunal fritidsgårdsverksamhet där en inventering pågår för att hitta en ersättningslokal. Fastigheterna Tyresö 1:787 och Tyresö 1:540 är uthyrda och hyresgästerna är uppsagda [till 2017-12-31](#). Även fastigheten Tyresö 1:541 är uthyrd och hyresgästen är uppsagd [till 2017-12-31](#) men då hyresgästen har besittningsskydd pågår en process om det.

För planens genomförande krävs att ett antal äldre servitut och andra rättigheter som belastar befintliga fastigheter upphävs i kommande lantmäteriförrättning i den utsträckning de inte behöver ligga kvar. Närmare utredning angående dessa servitut mm kommer att ske i samband med genomförande av detaljplanen.

Befintlig ledningsrätt för starkströmsledningar ligger inom allmän platsmark och kan ligga kvar oförändrad.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäteriet Stockholm, Lantmäteriet fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och park.

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Befintliga allmänna ledningar inom fastigheten Tyresö 1:541 ska flyttas till ny ledningsdragning i Prästgårdsvägen.

Uppvärmning

Möjligheten att ansluta den planerade bebyggelsen till fjärrvärmenätet utreds.

GRANSKNINGSHANDLING

El, tele- och fiber

El- och teleledningar ska förläggas i mark. Fibernät finns i närområdet.

Avfall

I norra planområdet möjliggör illustrerade lösningar både sopkärl i standardutförande, sopkasuner och lösningar likt mobilt sopsug. Planbestämmelse om dimensionering av parkeringsgaraget bjälklag möjliggör angöring av avfallshanteringsfordon. Dock har illustrerade lösningar studerat en placering av uppställningsplats för avfallshanteringsfordon längs Prästgårdsvägen respektive Apelvägen från vilka alla tre nämnda teknikalternativ kan lösas.

I södra planområdet är möjligheterna goda att angöra bostäder med avfallshanteringsfordon från Apelvägen. Illustrerade lösningar har studerat uppställningsplats på större yta för angöring samt att där skapa plats för ett antal sopkasuner.

Ekonomiska frågor

Planavgift

BoAktivt och Wallenstam ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Exploatörernas kostnad

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörerna får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande. Exploatören får också utgifter för anslutningsavgifter för VA, el etc enligt kommunens taxa. Kostnader för flytt av ledningar ingår i köpeskillingen.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Kostnader fastighetsbildning

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

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för bildandet av fastigheter enligt detaljplanen. Förrättningskostnaderna betalas av BoAktivt och Wallenstam. Respektive fastighetsägare ansöker och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom uppdelning i fler fastigheter, gemensamhetsanläggningar, servitut o dyl.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om förrättning och betala förrättningskostnaderna för tillskapande av ledningsrätt alternativt servitut.

Utbyggnad av allmän platsmark

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet regleras i marköverlåtelseavtalen.

GRANSKNINGSHANDLING

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA – taxa, se kommunen hemsida. 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.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Värme 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- och fiber

För uppgift om anslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Kvartersmark

Inom mark utlagd som kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all byggnation samt för framtida drift och underhåll.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Magnus Runesson	Plankonsult Sweco
Sara Fast	Plankonsult Sweco
Sandra Westin	Plankonsult Sweco
Erik Mejer	Plankonsult Sweco
Barbara Vincent	Projektledare exploatering Structor
Christer Hallberg	Konsult MEX Structor