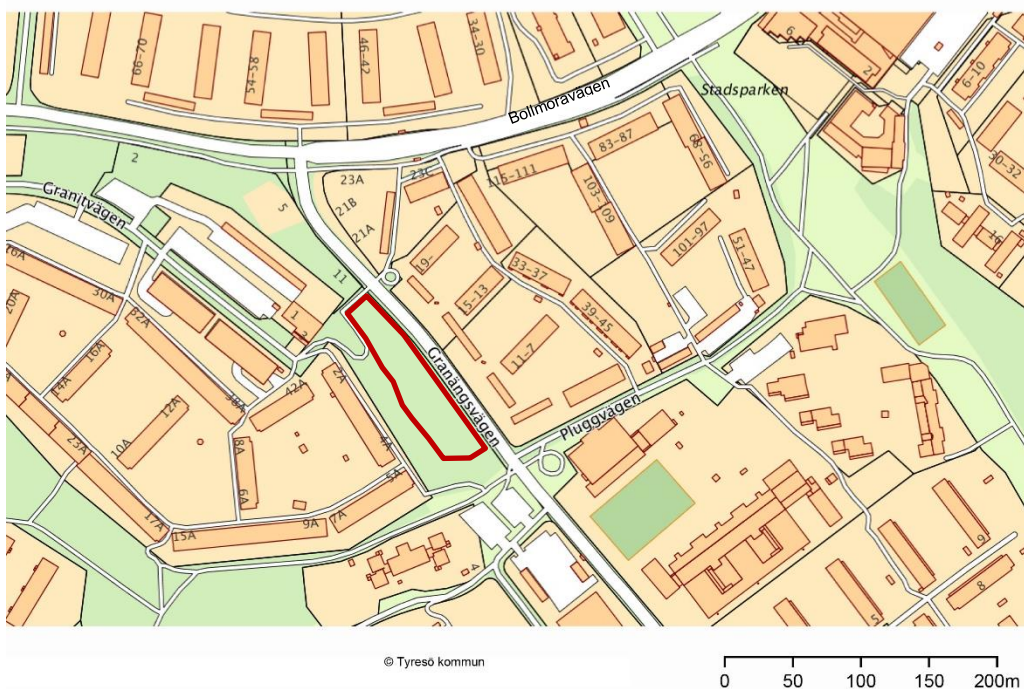


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Granängsvägen

Del av fastigheten Bollmora 1:94

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



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

Innehåll

OM DETALJPLANEN	5
Detaljplanens handlingar	5
Förfarande.....	5
Planprocess och skede	5
SAMMANFATTNING	6
Syfte	6
Huvuddrag.....	6
Bakgrund.....	6
Uppdrag	7
Behovsbedömning.....	7
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning	7
Areal och markägoförhållanden.....	8
Riksintressen.....	8
Översiktsplan	8
Gällande planer och pågående planering och byggande.....	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
PLANFÖRSLAG	10
Natur och landskapsbild	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Bebyggelse	12
Kvalitetsprogram	16
Gator och trafik.....	17
Kollektivtrafik	17
Kulturmiljö	18
Service och rekreation.....	18
Teknisk försörjning	18
Dagvatten.....	19
Miljö, hälsa och säkerhet.....	20
Planbestämmelser.....	22

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	23
Genomförande	23
Avtal	23
Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Tekniska frågor.....	24
Ekonomiska frågor	26
Administrativa frågor	27
Medverkande tjänstemän	27
VAD ÄR EN DETALJPLAN	28

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1/A3 i skala 1:500/1:1000
- Granskningsutlåtande
- 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, rev.2017-06-02 nya riktlinjer beskrivna)
- Dagvatten PM av Mark & Landskap i Väst AB (Rapport 2017-06-02)
- 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 2016-12-07)
- Solstudier av Arkitekthuset (2016)
- Illustrationer på förslaget är framtagna av Arkitekthuset (2016-2017)
- Kvalitetsprogram Hökerum/Arkitekthuset (2017-06-02)

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 antagandeskede.



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	7-21 mars, 2017
Antagande	Kvartal 3, 2017
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4, 2017

SAMMANFATTNING

Syfte

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

Den nya bebyggelsen är ett led i att skapa fler bostäder i lägen nära kollektivtrafik. Bebyggelse som 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 studiolägenheter/lokaler. Studiolägenheter är bostäder på maximalt 35 m² 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 ny bebyggelse.

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 skär in i bergsslutningen. Punkthusen innehåller bostäder. Sockelvåningen innehåller parkering och lägenhetsförråd i sin inre del. I den yttre delen, mot gatan, planeras huvudentréer, ett tiotal små studiolägenheter/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 studiolägenheter/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 granskning under perioden 7-21 mars 2017. Sammanlagt har 11 yttranden inkommit, varav tre är från närboende. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete.

Behovsbedömning

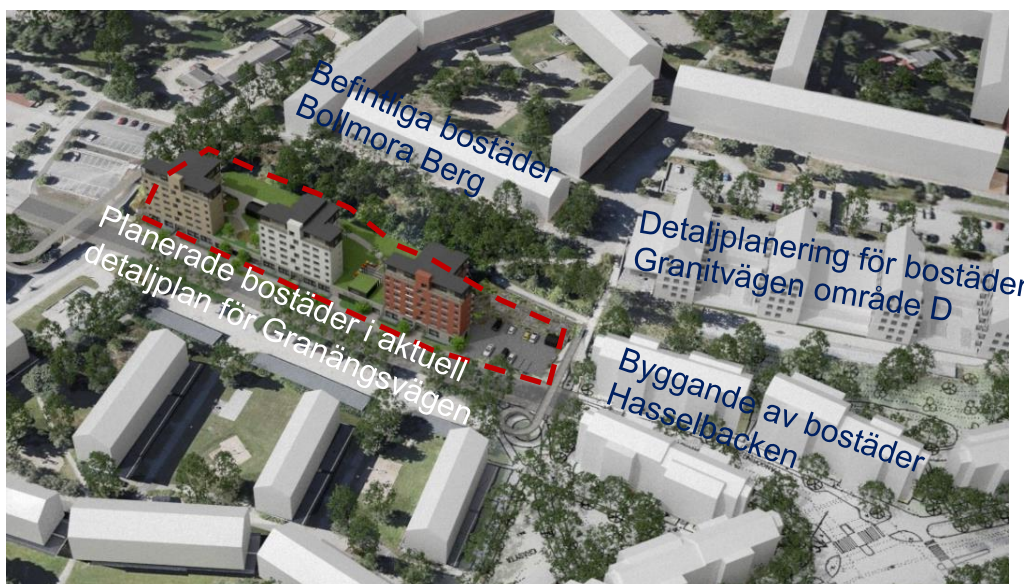
Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Se den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 9. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer, MKN.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 500 meter sydväst om Tyresö centrum. 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 och ansluter till marken öster om vägen med cirkelformade ramper.

Planområdet angränsar i nordväst till området för den nya detaljplanen 425 - Bostäder vid Hasselbacken och till ett pågående planarbete för området omkring Granitvägen. Bostäderna för Hasselbacken är under byggnad. Detaljplanen för Granitvägen är i samrådsskedet.



Översiktsbild som visar planerade bostäder i denna detaljplan och planerade bostäder vid Granitvägen samt pågående byggande av bostäder i Hasselbacken. Se vidare sidan 9.

Areal och markägoförhållanden



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

Planområdet är cirka 4500 m² stort och omfattar del av fastigheten Bollmora 1:94 som ägs av Tyresö kommun.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

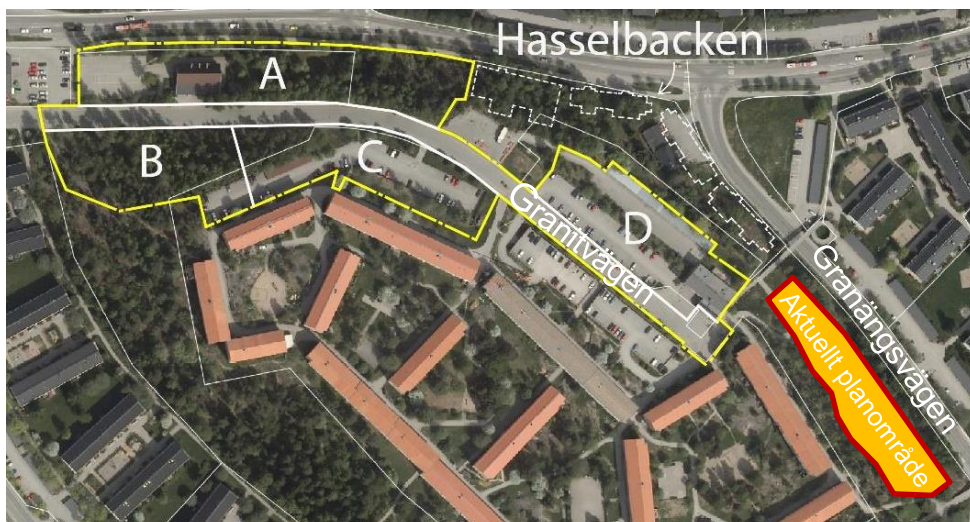
Översiktsplan

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 detta förslag gäller för Bollmora som helhet att *"kommunens och övriga aktörers arbete ska rikta in sig på att arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse inom hela kommundelen, framförallt i lägen nära kollektivtrafik"*. Det här aktuella planområdet ligger inom område för *"Stadsbygd-Stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljsbus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas."* En annan princip i förslaget är att bostadsförsörjning ska; *"underlätta inträde på bostadsmarknaden för ungdomar och andra grupper som har svårt att hitta en egen långsiktig bostad."* Planförslagets små studiolägenheter (35 m²) kan vara ett led i denna strävan. Sammantaget betyder detta att planförslagets markanvändning överensstämmer med kommunens förslag till ny översiktsplan.

Gällande planer och pågående planering och byggande

Planområdet ligger inom "Stadsplan för Bollmora Berg", nr. 103A (fastställd 1963-10-04). Planen anger användningen allmän platsmark för park respektive park/gata för det område som planförslaget omfattar.



I anslutning till planområdet byggs och planeras nya bostäder vid Granitvägen och i Hasselbacken.

Inom Bollmora pågår planering och byggande för ett stort antal bostäder. I direkt anslutning till i denna plan genomförs nu en detaljplan för bostäder i ett område som kallas Hasselbacken. En ny detaljplan är också under arbete för området omkring Granitvägen.

- Hasselbackens bostäder är under byggnad. Totalt kommer det att innehålla 200 lägenheter i 4-6 våningar höga hus.
- Planförslaget för Granitvägen syftar till att möjliggöra för cirka 400 nya bostäder längs Granitvägen. Inom område D, som angränsar till denna plan, planeras 45-65 bostäder i fyra lamellhus.

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: Tyresåns sjösystem består av flera vatten med och utan MKN. Recipienten Albysjön är ett s.k. övrigt vatten och är inte klassad som vattenförekomst. Den har därför ingen miljöbalksnorm. Det har däremot vattendraget Tyresån, som strömmar genom Albysjön. Tyresån har en gällande miljöbalksnorm ”god ekologisk status” som ska uppnås senast 2017. 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 av 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.

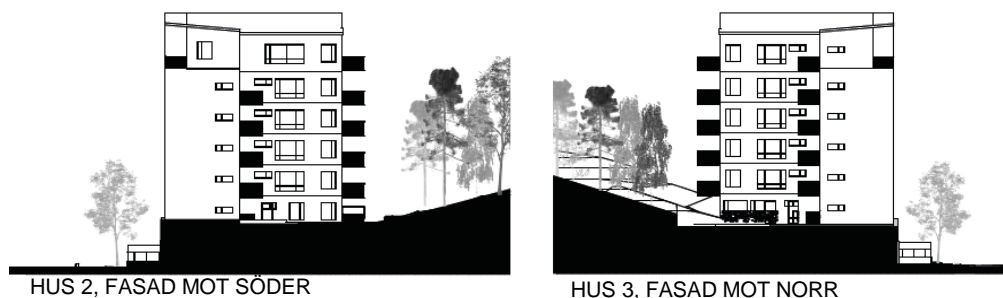
Detaljplanen innebär att ungefär hälften av det cirka 8 500 m² stora grönområdet bebyggs eller påverkas av byggnationen. Bebyggelsen, inklusive utvändigt angöring och parkering, medför en relativt omfattande schakt in i bergsslätten. Denna schakt påverkar även ytor som inte ska bebyggas. Dessa ytor ska 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 kunna 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 ett skick 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 bergsslänter 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. Slutningens 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 sättningkänslig, däremot är morän inte en sättningkänslig 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 slutningen ovanför de planerade fastigheterna orsaka risker. Se vidare under GENOMFÖRNDE, EKONOMI & ANSVAR/Tekniska frågor/ Geotekniska frågor på sid 25.

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 cirka 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.

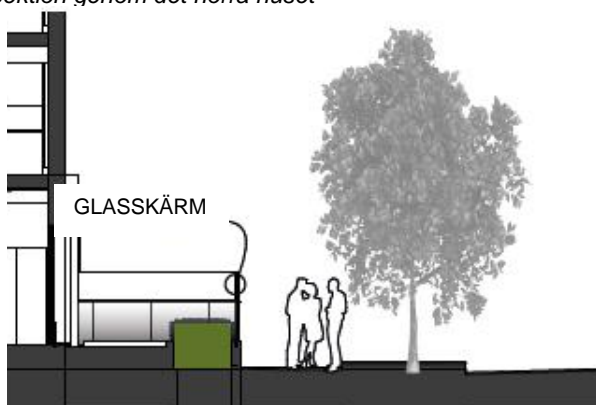


Punkthusens fasader består av betongelement. Fogar mellan fasadelement ska anpassas till elementens formgivning/mönstergjutning eller döljas på annat sätt. Takvåningens bostadslägenheter är indragna och får en 2 meter djup terrass mot gatan. Takvåningens fasader skiljer sig i kulör och material från punkthuset i övrigt. Terrasser skapar ett mervärde för bostäderna och dessa tillsammans med en avvikande fasadkulör sänker höjдинtrycket av punkthusens fasader mot gatan.

5

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 gatorummet och kan vara mer eller mindre genomskinliga för att anpassas till funktionen bakom fasaden. 1

Sektion genom det norra huset



Studiolägenheterna i bottenvåningen får inte vara större än 35 m². De är avsedda som student/ungdomslägenheter eller för andra personer som har behov av en liten bostad i

ett centralt läge. De skyddas mot insyn och intrång med terrasser som omges av glasskärmar med konstnärligt utformade mönster.

TERRASS GÅNGBANA-PLANTERING-KÖRBANA

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

(illustration Arkitekthuset)

Ett kvalitetsprogram för bebyggelse och utemiljö har upprättats av Hökerum bygg. 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.



av fasader och markplanering

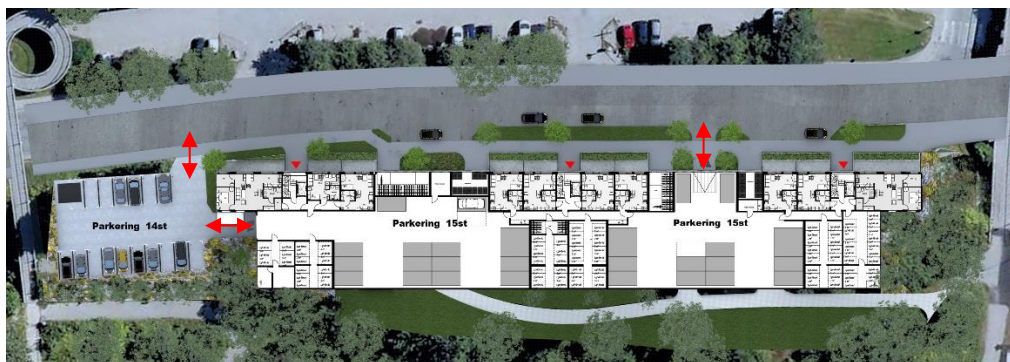


Exempel på referensbilder för utformning

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.

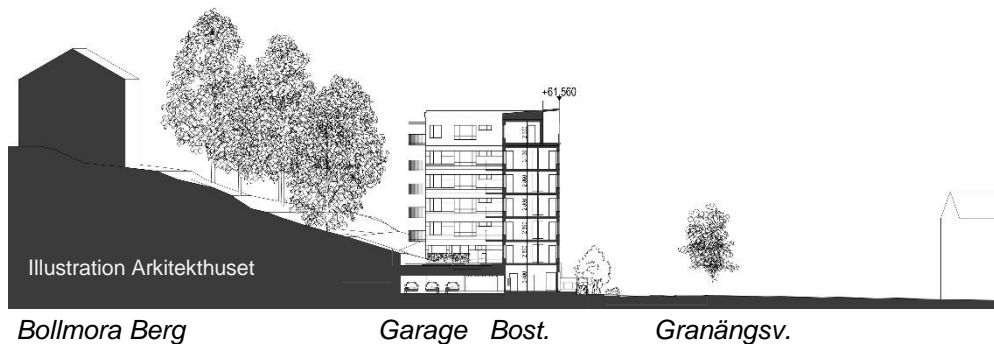
Granängsvägen är en viktig väg för trafik till Tyresö centrum. Kommunen planerar att bygga om vägen till en trafiksäker och trygg kvartersgata för såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik. Detaljplanen har samordnats med kommunens planer för vägens ombyggnad.



Tillfarter, parkering och angöringsplatser på Granängsvägen (Illustration, Arkitekthuset)

Parkering

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



Cykelparkering finns i sockelvåningens cykelrum och i fristående förrådsbyggnader för cyklar på bostadsgårdarna samt i lägenhetsförråd. Totalt finns det plats för 198 cyklar vilket motsvarar ett P-tal för cyklar på 2,5 cyklar per lägenhet.

Kollektivtrafik

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Avståndet till närmaste hållplats är cirka 150 meter. Buslinjerna 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 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.

Nyboda skola (en grundskola för årskurs 4-9) och förskolan Loket ligger nära planområdet. Bebyggelsen inom planområdet saknar förutsättningar för att inrymma lokaler för förskola. Den branta terrängen gör att det inte finns tillräckligt stora ljusa och sammanhängande lokalytor i gatuplan. Bostadshusens våningsplan har en storlek och disposition som inte lämpar sig för förskolelokaler. Ytor för utelek är också begränsade och de ytor som finns behövs för de boendes behov. Det långsiktiga behovet av skolor och förskolor i närområdet måste utredas i ett större sammanhang.

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 Eldistribution AB 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.

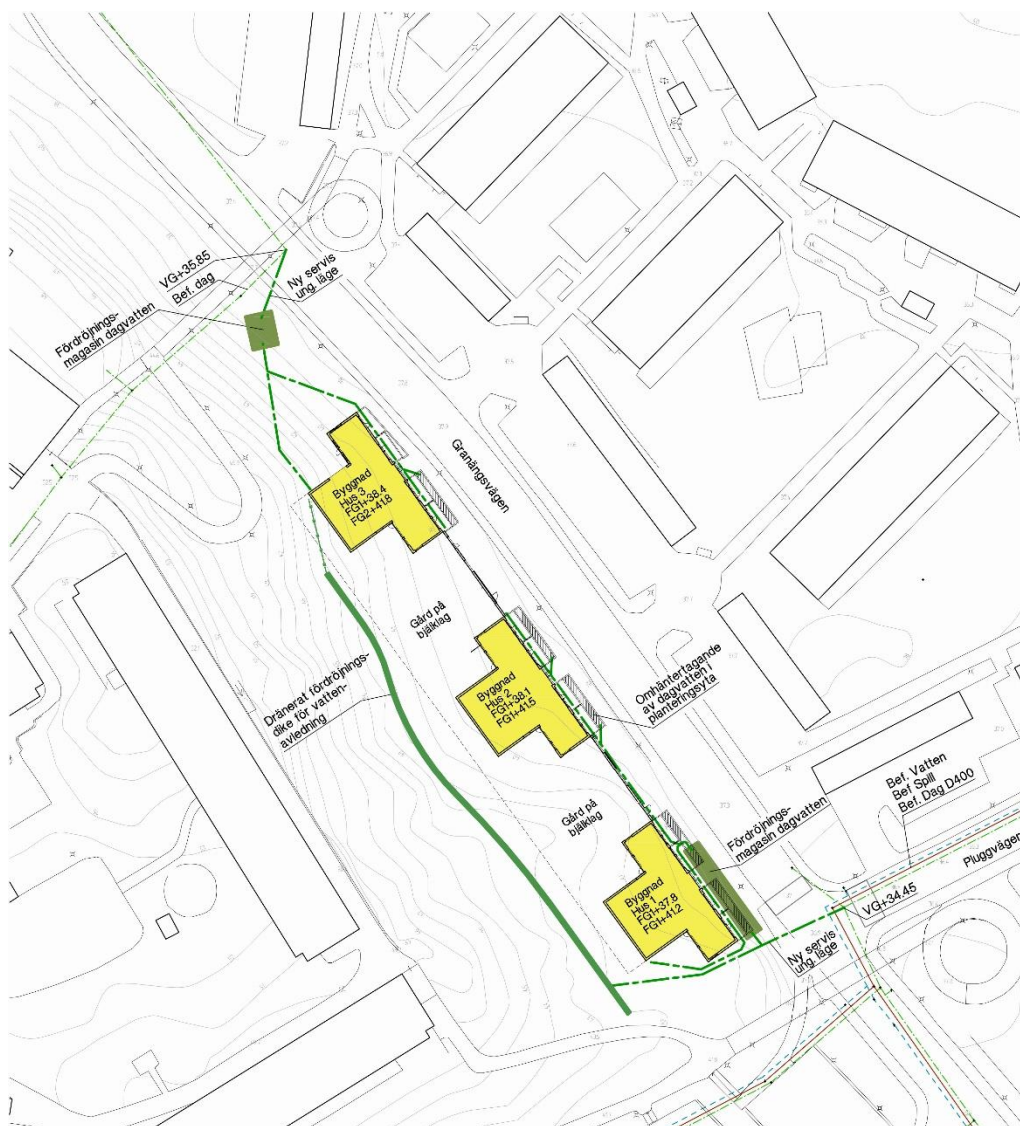
Ledningar

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. Båda vattnen är ”mycket känsliga” för närsalter, organiska ämnen och tungmetaller samt förändringar i vattenomsättning enligt kommunens dagvattenriktlinjer. 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, 2016-06 02.

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, gårdsbjälklag 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/gårdsbjälklag. Vattnet i fördröjningsdiket leds till det södra magasinet.

Kvartersmarkens markytor kommer att bestå av terrassbjälklag, gångvägar och grönytor samt en mindre markparkering (14 bilar). Terrassbjälklag över garage ska vara planterbart och förses med planteringsbäddar för buskar och träd samt ytor med naturgräs eller annan markvegetation. 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 markparkering 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.

Ett genomförande av detaljplanen bör inte heller medföra en negativ påverkan på recipienten.

Miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär inte risk för människors hälsa och säkerhet.

Stabilitet och bergsslänter

En sprickkartering 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 sluttningen ovanför de planerade fastigheterna orsaka risker. Under rubriken GENOMFÖRNDE, EKONOMI & ANSVAR/Tekniska frågor/Geotekniska frågor på sid 25 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.
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 m² gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Nya riktvärden för trafikbuller

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och börjar gälla på en gång. De nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

En höjning av bullerriktvärdena enligt beslutet innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. För buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar höjs riktvärdena enligt följande:

- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå.
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

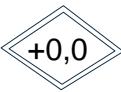
En trafikbullerutredning har utförts baserat på trafikmängder från Tyresö kommuns trafikmätning på Granängsvägen 2014 och en uppräknings av mängderna med 1,5 % per år till år 2025. Beräkningarna visar att man med aktuella förutsättningar överskrider det nya riktvärdet 60 dBA för fasader mot Granängsvägen. 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 kan riktvärdena uppfyllas.

I sockelväningen mot gatan planeras för enkelsidiga enrumslägenheter. Om dessa ej är större än 35 m² ska ekvivalent ljudnivå vid fasad, enligt de nya riktlinjerna, inte överskrida 65 dBA. Enligt trafikbullerutredningen överskrider inte denna ljudnivå vid sockelväningens fasad. Uteplatser som uppfyller riktvärden för buller finns 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:
GATA	Gata (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
B	Bostäder. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
C ₁	Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåningen. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
Egenskaps- beteckningar:	Ny bebyggelse ska utformas utan synliga byggelementskarvar (Inom hela planområdet). (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
.....	Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
+++	Endast komplementbyggnad får uppföras. Total byggnadsarea får inte överskrida 100 m ² . Enskild byggnad får inte ha större byggnadsarea än 40 m ² . Byggnadshöjd får inte överskrida 3,5 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
b ₁	Terrassbjälklag ska dimensioneras för plantering av buskar och mindre träd. Ytskiktet ska till största del utgöras av naturgräs eller annan markvegetation. Terrassbjälklaget får underbyggas med garage och lokaler för bostadskomplement m.m. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
V ₁	Bostadslägenhet i bottenvåning får inte vara större än 35 m ² . Bostadslägenhet på det översta våningsplanet ska vara indragen 2 meter från fasadliv mot gatan. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
n ₁	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. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n ₂	Markparkering och stödmurar mot naturmark får anordnas. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n ₃	Terrass och murar för uteplatser (högst 1,0 meter höga) får uppföras. Transparent bullerskärm, högst 2,0 meter över gatunivån, får uppföras vid uteplatserna. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
Administrativa Bestämmelser	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 tecknas mellan kommunen och Tyresö Granängen Förvaltnings AB där bland annat 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 Värme AB.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

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

Störningar under byggtiden

I god tid innan byggstart ska en Trafikanordningsplan för byggtrafik m.m. redovisas och godkännas av kommunens trafikenhet. Framkomlighet för samtliga trafikslag ska säkerställas och tillgänglighet till allmänna anläggningar och trafiksäkerhet ska upprätthållas. Byggverksamheten ska bedrivas så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Dessa villkor ingår i kommunens marköverlåtelseavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

En cirka 4500 m² stor del av ett naturområde mellan Bollmora Berg 1 och Granängsvägen styckas av från den sydöstra delen av fastigheten Bollmora 1:94. Det avstyckade området övergår till största delen till en nybildad bostadsfastighet. Avsikten är att bilda en fastighet för den kvartersmark som planläggs för bostäder. I denna fastighet inryms bostäder för en bostadsrättsförening med tillhörande parkeringsgarage och friytor för angöring, parkering och utevistelse.

En smal remsa mot Granängsvägen planläggs som gatumark. Denna mark förs till fastigheten Bollmora 2:1 i vilken Granängsvägen ingår.

Rättigheter

Vattenfall Värme AB har ledningsrätt för fjärrvärmeledningen genom planområdet. Ledningen kommer att läggas om och ledningsrätten omprövas 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. Kommunen ansvarar för ansökan om avstyckning och fastighetsbildning. Exploatören ansvarar för ansökan om omprövning av ledningsrätt.

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 skick liknande befintlig naturmark.

Geotekniska frågor

En geoteknisk utredning har utförts av Structor Mark Göteborg (Rapport PM-00 och

MUR-001, 2016-02-05). Structors bedömning är att planerad bebyggelse kan uppföras utan risk för skred eller 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.

Structor påpekar också att följande bör beaktas vid schaktningsarbeten och utformning av permanenta jordslänter.

- 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.

Tyréns har gjort en kompletterande undersökning (PM Berg, slutrapport 2016-11-25). Denna visar att även följande behöver beaktas:

- Grundläggning av den befintliga stödmuren vid kommunens gång- och cykelväg norr om planområdet ska skyddas av exploatören så att den inte påverkas av kommande bergarbeten.
- I samband med att markarbeten för schakt och grundläggning påbörjas är det nödvändigt att rensa den branta sluttningen väster om planområdet från både lösa block och löst sittande berg som kan utgöra risk för blockutfall.
- 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 och behöver vara åtkomliga för framtida besiktning och underhåll.

En text om ovanstående åtgärder förs in i en informationsruta på plankartan.

Vegetation

Marköverlåtelseavtalet reglerar exploatörens ansvar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Ny vegetation ska anläggas enligt kvalitetsprogrammet.

VA-anslutning

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

Dagvatten

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.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Vattenfall Eldistribution har en elkabel och Skanova har en jordkabel i anslutning till planområdet. Exploatören ordnar och bekostar eventuell omläggning av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar, som kan behövas för genomförandet av detaljplanen. Ledningshavare ska informeras i god tid och parterna ska samverka kring nya lägen. Detta regleras i marköverlåtelseavtalet.

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 AB 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

Kommunen avser att bygga om Granängsvägen i samband med genomförande av detaljplanen. Syftet med det område som i detaljplanen planläggs som GATA är att inrymma allmän gångväg samt fickor för angöring och parkering inom gatumarken. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad/iordningsställande av allmän platsmark för GATA inom planområdet. 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 förrättningskostnader efter taxa på respektive fastighetsägare för de fastigheter som bildas inom planområdet. Alla förrättningskostnader överförs sedan, enligt marköverlåtelseavtalet, på 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 brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

El, 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:

Ida Olén	Enhetschef för detaljplanering, Tyresö kommun
Amalia Tjärnstig	Exploateringsingenjör, Tyresö kommun
Per Andersson	Exploateringsprojektledare, Tyréns
Veronique Larsson	Exploateringsprojektledare biträdande, Tyréns
Ingela Ohrstedt	Projektledare/planarkitekt, Landskapslaget, AB
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör, Tyresö kommun
Suzette Westling	Renhållning m.m., Tyresö kommun
Hanna Wikström	Bygglovhandläggare, Tyresö kommun
Göran Bardun	Kommunekolog, Tyresö kommun
Tony Ytterstedt	Drift, Tyresö kommun

VAD ÄR EN DETALJPLAN

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

