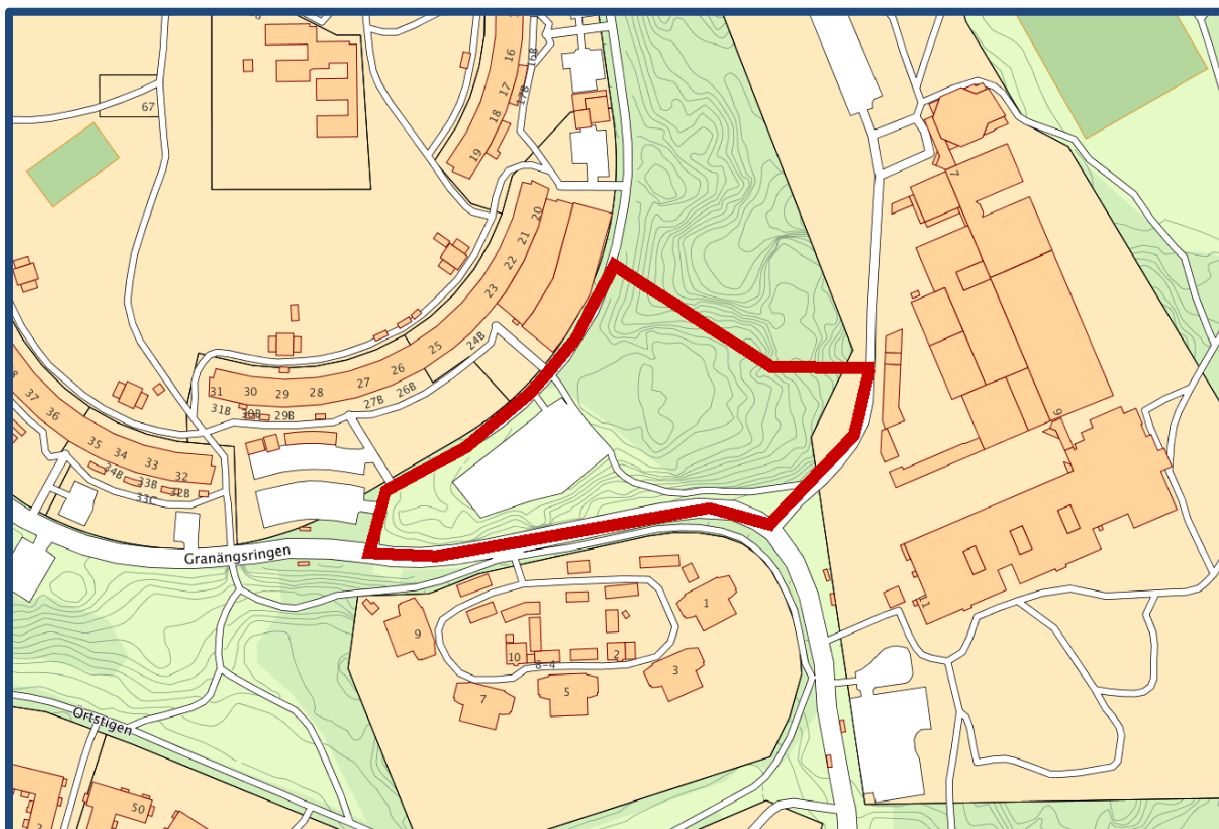


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Wättingebacken etapp 1

Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1367, del av Nyboda 1:6 och 1:7
samt del av Vitlöken 1
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta med ungefärligt planområde markerat i rött.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	5
SAMMANFATTNING	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	6
Uppdrag	6
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	8
Översiktsplan	8
Planprogram	8
Kvalitetsprogram	8
Tävlingsprogram	9
Gällande planer	9
Sammanfattad undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	9
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Bedömning.....	10
PLANFÖRSLAG	11
Bebyggelse.....	11
Gator och trafik	16
Parkering.....	18
Kollektivtrafik.....	18
Natur och landskapsbild.....	18
Kulturmiljö	20
Geotekniska förhållanden	20
Radon	21
Service och rekreation	21
Teknisk försörjning.....	22
Vatten och avlopp	22
Värme	23
El.....	23
Avfall	23
Fiber och digital kommunikation.....	23
Dagvatten	23

Miljö, hälsa och säkerhet	24
Risker	24
Säkerhet.....	24
Buller.....	25
Planbestämmelser	25
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	26
Genomförande.....	26
Tidplan för genomförande.....	26
Genomförandetid	27
Markägoförhållanden	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Marköverföring, allmän plats	27
Avtal samt ansökan om Lantmäteriförrättningar	28
Organisatoriska frågor	28
Huvudmannaskap	28
Teknisk försörjning.....	29
Utbyggnad av allmän platsmark	29
Avfall	29
Vatten och avlopp	29
Fjärrvärme.....	29
El.....	29
Fiberledningar	29
Ekonomiska frågor.....	29
Planavgift	29
Vatten och avlopp (VA)	29
Bygglov	30
Fastighetsbildning, intrång och inlösen	30
Allmän platsmark.....	30
Kvartersmark.....	30
El.....	30
Tele	30
Fjärrvärme.....	30
Utbyggnadsordning och logistik.....	31
Medverkande tjänstemän.....	31

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:800

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning (maj 2018)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Övergripande handlingar gällande Wättingebacken:

- Planprogram för Wättingeområdet (december 2016)
- Kvalitetsprogram för Wättingebacken (december 2016)
- Tävlingsprogram för Markanvisningstävling Wättinge etapp 1 (2017)
- Vägutformning Granängsringen-Farmarstigen (WSP, oktober 2017)
- Avfallsutredning Wättingebacken (Tyréns/ProjektSopsug, oktober 2017)
- Avfallshantering på kvartersmark Wättinge (september 2017)
- Rapport geologi, översiktlig geologisk inventering och kartering av berg i dagen (Golder Associates, september 2017)
- Parkeringsprogram Wättinge (september 2017)
- Dagvattenutredning Wättingebacken (WRS/Ekologigruppen, januari 2017)
- Gröna strategier Wättingebacken (Ekologigruppen, juni 2016)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet. I detta skede samråds detaljplanens avgränsning, markens användning och bebyggelsens struktur och volymer. I granskningsskedet som är nästa steg redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval.

Både under samråds- och granskningstiden finns möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstagande vid efterföljande skede. Detaljplanen antas i kommunfullmäktige efter granskningsskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande har tillkännagivits.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2018-05-04
Beslut om samråd (MSU)	2018-11-21
Samråd	December 2018
Granskning	Kvartal 3 2019
Antagande	Kvartal 4 2019
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2020

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bygga flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage. Lokaler och gemensamhetsutrymmen i bottenvåningarna ska bidra till att aktivera gaturummet. Husens placering ska samspela med befintliga naturvärden. En trappa som är tillgänglig för allmänheten och som kopplar samman Granängsringen och Farmarstigen ska säkerställas i detaljplanen. Gator omgestaltas för att ge mer utrymme för gående och cyklister. Kvarteren ska följa plan-, kvalitets- och tävlingsprogrammet för området.

Huvuddrag

Planområdet ligger mellan Granängsringen i norr, Farmarstigen i söder och Tyresö gymnasium i sydost. Detaljplanen innebär att två kvarter med bostäder skapas i området. Bebyggelsen omfattar cirka 295 bostäder i blandade storlekar. Bostäderna kommer upplåtas både som bostadsrätter och hyresrätter. Bebyggelsen varierar mellan tre till sju våningar mot gatan och två till sju våningar mot gården. Parkering för boende finns i parkeringsgarage under husen.

Mellan de två bostadskvarteren byggs en trappa som knyter ihop Granängsringen med Farmarstigen och ger gående en genväg som leder vidare mot Wättingestråket. I östra kvarteret sparas naturmark mellan byggnaderna dit allmänheten har tillgång. Den planerade trappgränden delar planområdet i en västlig och östlig del. Fortsättningsvis omnämns delområdena som västra respektive östra kvarteret.

I planområdet västra hörn skapas ett mindre torg med verksamhetslokaler i bottenvåningen som kan bli en ny mötesplats i området. Lokaler för verksamheter tillkommer också i bottenvåningen på det hus som ligger i anslutning till det planerade Wättingetorget, i planområdets sydöstra del. Bottenvåningarna utformas generellt med stor flexibilitet för att med tiden kunna omvandlas mellan bostäder till lokaler.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket konstateras i behovsbedömningen. Planarbetet bedrivs med standardförfarande och detaljplanen kommer gå ut på samråd under december 2018.

Bakgrund

Våren 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att påbörja arbetet med att planlägga Wättingeområdet. Wättingeområdet omfattar två delområden. Dels Wättingebacken, en ny stadsdel belägen mellan Tyresö gymnasium och Granängsringen som totalt ska inrymma cirka 800 nya bostäder, och dels Wättingestråket. Denna detaljplan utgör den första detaljplaneetappen i Wättingebacken.

Under hösten 2017 hölls en markanvisningstävling för Wättingebacken etapp 1. Syftet med tävlingen var att få genomförbara förslag med hög arkitektonisk kvalitet och höga ambitioner inom social hållbarhet. Tävlingen omfattade två tävlingsområden i det västra respektive östra kvarteret (i tävlingsprogrammet kallades kvarteren område 1A respektive 1B). En vinnare i markanvisningstävlingen utsågs för det västra kvarteret. Ett förslag framtaget av Sveafastigheter vann tävlingen. Fortsatt dialog har förts med exploitörer gällande direktanvisning av östra kvarteret och under sommaren 2018 blev det klart att Sveafastigheter även ska utveckla det östra kvarteret.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 14 maj 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Wättingebacken etapp 1. Detaljplanen tas fram med standardförfarande.

I avgränsningen för planuppdraget ingick, förutom västra och östra kvarteret, även en markyta belägen väster om det västra tävlingsområdet. Anledningen till att planområdet utökades är eftersom Tyresö bostäder har behov av att uppföra ett parkeringsgarage på platsen. Parkeringsgaraget har lyfts ur detaljplanen för Wättingebacken etapp 1 och kommer istället att studeras vidare i ett större sammanhang tillsammans med annan bebyggelse som planeras i en kommande utbyggnadsetapp.

Behovsbedömning

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

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 9.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 900 meter söder om Tyresö centrum. I nordväst avgränsas planområdet av flerbostadshus och parkering i Granängsringen, i syd av Farmarstigen samt ett bostadsområde med flerbostadshus från 80-talet och i öster av Tyresö gymnasium. Planområdet avgränsas i nordost av naturmark som ingår i en senare utbyggnadsetapp av Wättingebacken.



Flygbild över området sett från söder med ungefärlig planområdesgräns.

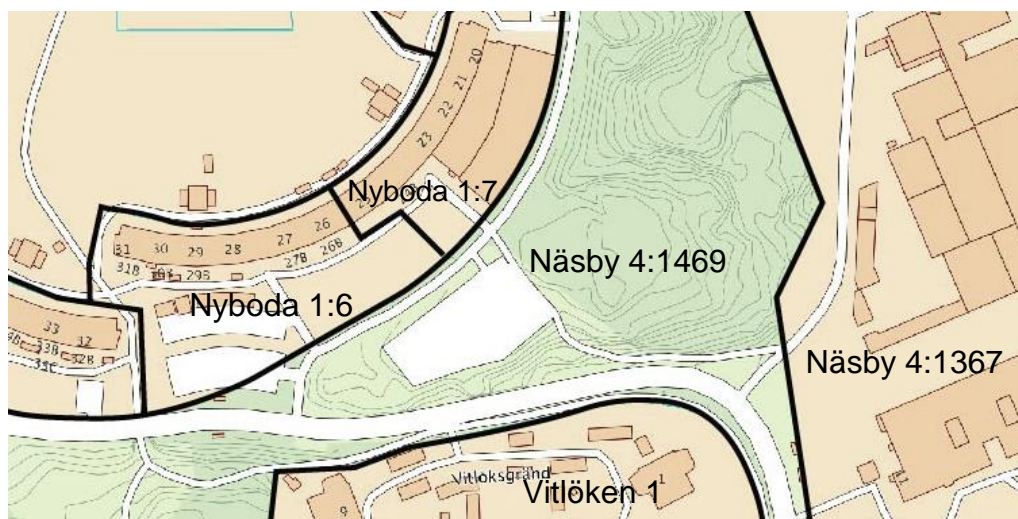
Areal

Planområdet har en yta på ca 21 000 kvm.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet, se karta på nästa sida:

- Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1367, som båda ägs av kommunen.
- Del av fastigheterna Nyboda 1:6 och 1:7, som båda ägs av Tyresö bostäder.
- Vitlöken 1 som är i privat ägo.



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

I översiktsplanen som antogs år 2017 beskrivs Bollmora, där Wättingebacken ingår, som ett område kommunen vill fortsätta utveckla genom förtätning och kompletteringsbebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Planprogram

Ett övergripande planprogram för Wättingeområdet antogs i januari 2017. Planprogrammet beskriver både en utveckling av Wättingestråket och Wättingebacken. Ledorden för planeringen av Wättingeområdet är hållbart, mänskligt, grönt och blått samt aktivt.

I planprogrammet anges att Wättingebacken ska utvecklas till en ny stadsdel som innehåller en variation av bostäder, tydligare gaturum och bättre utnyttjade naturrum. Den föreslagna kvartersstrukturen genererar cirka 800 nya bostäder. Utgångspunkten för den föreslagna strukturen är att koppla till omkringliggande områden och i största möjligaste mån bevara områdets karaktäristiska topografi och natur. I området som berör detaljplanen för etapp 1 beskriver planprogrammet att värdefull hållmarkstallskog bör bevaras och skyddas vid exploatering.

Kvalitetsprogram

Två kvalitetsprogram har tagits fram för Wättingeområdet, ett för Wättingebacken och ett för Wättingestråket, för att fördjupa önskvärda kvaliteter och utvecklingsdirektiv i de två delområdena.

Bebyggelseypologin för den del som omfattar planområdet för etapp 1 föreslås utformas som storgårdskvarter. Naturmark sparas i möjligaste mån där träd och berg i dagen blir till ströv- och lekytor. Husen anpassar sig till terrängen och möjlighet finns

för att alla ska kunna röra sig genom området. Ett fördjupat kvalitetsprogram för kvartersbebyggelse och allmän platsmark för etapp 1 tas fram inför granskning av detaljplanen.

Tävlingsprogram

Som styrdokument till detaljplanearbetet för Wättingebacken etapp 1 finns förutom planprogrammet och kvalitetsprogrammet ett tävlingsprogram ”Markanvisningstävling Wättinge, etapp 1” som antogs av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i oktober 2017.

I tävlingsprogrammet fastställs krav som planförslaget ska förhålla sig till. Däribland krav på social hållbarhet, gestaltning, utemiljö, gator/trafik/parkeringslösningar samt dagvatten och energi.

Gällande planer

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.

- ”Förslag till stadsplan för del av Näsby 4:1367”, nr. 167 (laga kraft 1976-03-05). Gäller för planområdets västra del. Aktuell mark är planlagt som *område för garageändamål* samt *allmän plats, park* respektive *allmän plats, gata*.
- ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Näsby 4:1367 m.fl. (Tyresö gymnasium)”, nr. 186 (laga kraft 1981-01-08). Gäller för planområdets östra del. Aktuell mark är planlagt som *område för allmänt ändamål*.
- ”Förslag till stadsplan för Östra Farmarstigen etapp 2”, nr. 198 (laga kraft 1983-01-04). Gäller för planområdets södra del. Aktuell mark är planlagt som *allmän plats, park* samt *allmän plats, gata*.
- ”Förslag till stadsplan för Njupkärrsberg”, nr. 123 (laga kraft 1967-03-21). Gäller för planområdets norra del. Aktuell mark är planlagt som *allmän plats, park* samt *allmän plats, gata*.

Sammanfattad undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen som föreslås bedöms vara lämplig för ändamålet. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Wättingebacken, innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild. Viss negativ påverkan kan ske på lokala naturvärden genom att delar av hållmarksskog inom planområdets östra del försvinner.

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

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Albysjön, som är en del av vattenförekomsten Tyresån. Området avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som leder vatten i en kulvert till Fnyskdiket som mynnar vidare till dagvattenanläggningen Kolardammarna innan vattnet till sist når recipienten Albysjön. Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Statusen för kvalitetsfaktorn konnektivitet i vattendraget är dålig. Vattendraget har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn näringsämnen har klassats som måttlig på grund av höga uppmätta fosforhalter. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se).

Vattenkvaliteten i Albysjön och Tyresån bedöms dock inte påverkas negativt av planförslaget. Krav finns på att den tillkommande bebyggelsen inte får medföra en större belastning på det befintliga dagvattennätet jämfört med dagens situation. För att inte påverka recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden kommer åtgärder för dagvattenhantering att krävas inom planområdet. Olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska också säkerställas i detaljplanen. Exempel på åtgärder är gröna tak, lokala magasin av olika slag samt större fördröjningsytor. En dagvattenutredning ska genomföras för att säkerställa att negativ påverkan inte sker.

Bedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande avförordningen 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.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga 1.

PLANFÖRSLAG



Situationsplan över planförslaget med omgivande bebyggelse. (Illustration Belatchew arkitekter)

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är idag obebyggt. I västra planområdet finns en grusyta som används för parkering och uppställning. På grusytan finns även en återvinningsstation. Östra planområdet består av en skogbeklädd sluttning med berg i dagen.

I nordväst avgränsas planområdet av Granängsringen. Bostadsbebyggelsen i Granängsringen byggdes år 1969 och är tidstypisk för miljonprogrammets storskaliga bostadsområden. Området består av fem svängda skivhus som omsluter en stor och bilfri innergård. Huset närmast etapp 1 är nio våningar högt. Mellan planområdet och Granängsringens bostadsområde finns ett parkeringshus i två plan (varav ett plan ligger under mark) som följer vägens svängning.

Väster om planområdet finns 65 markparkeringar och 12 carportar som nyttjas av boende i Granängsringen. I anslutning till parkeringsplatserna finns också en transformatorstation.

Befintlig bebyggelse söder om planområdet utgörs av flerbostadshusområdet Vitlöksgränd som uppfördes på 80-talet. Bostadsområdet består av fem punkthus i fem våningar samt tillhörande parkering.

I sydost gränsar planområdet mot Tyresö gymnasium och vuxenutbildningen som inryms i röda, låga tegelbyggnader som är på en till två våningar i den del som ligger närmast Wättingebacken.



Situationsplan över planförslaget som visar våningsantal. (Illustration Belatchew arkitekter)

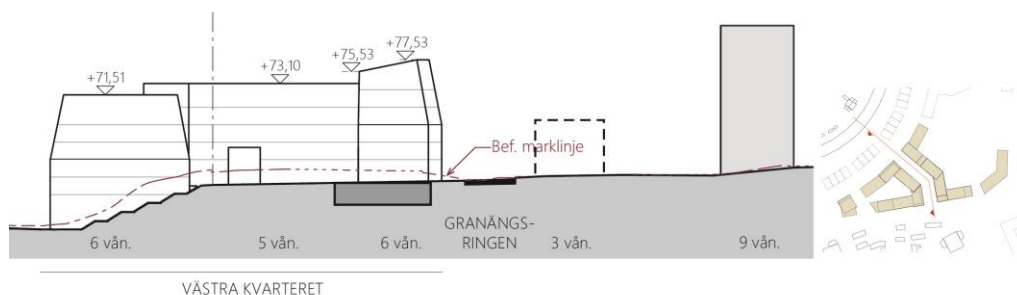
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att del av fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1367 ges en byggrätt för bostäder samt lokaler i tre till sju våningar. Husen inrymmer totalt cirka 295 bostäder, varav cirka 152 i det västra kvarteret och cirka 143 i det östra kvarteret. Husen har genomgående entréer från både innergård och gata.

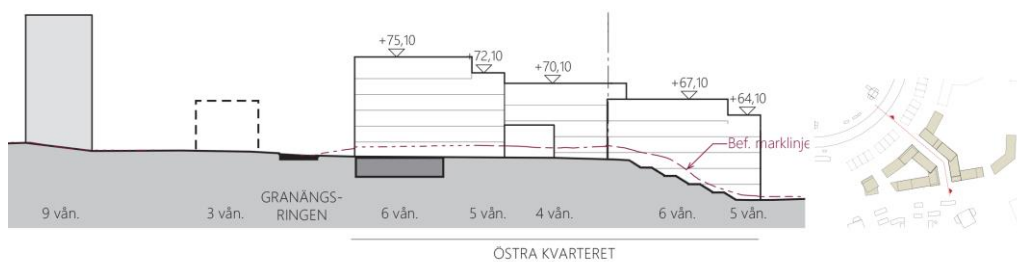
Gestaltning som visar fasadmateriell och liknande tas fram först till granskningsskedet. För att säkerställa byggnadernas arkitektoniska kvalitet tas då ett kvalitetsprogram fram som biläggs marköverlåtelseavtalet.

Mellan det östra och västra kvarteret planeras en trappgränd som ska fungera som ett gångstråk för allmänheten. På båda sidor trappgränden följer byggnaderna topografien genom att hushöjderna trappas ner mot Farmarstigen, se sektioner på nästa sida. Här varierar hushöjderna mellan fyra till sex våningar. Portiker kopplar samman gårdsmiljön i respektive kvarter med trappgränden och skapar en tvärgående koppling mellan de två kvartererna. Gemensamhetslokaler finns placerade i anslutning till portikerna.

Längsmed Granängsringen blir husen mellan fem och sex våningar ovan ett sammanhängande underjordiskt parkeringsgarage. Infarten till garaget nås söderifrån Farmarstigen. I korsningen Granängsringen-Farmarstigen uppförs ett punkthus som markerar entrén till det nya området, se illustration på nästa sida. Punkthuset består av en högre del på sju våningar och en lägre del på fyra våningar i en vinkel som följer de omgivande gatornas riktning. Höjden på punkthuset återspeglar befintlig bebyggelse i Granängsringen. Vinkeln i punkthuset ger en inramning till det nya torget som tar form framför punkthuset. Torget tar upp nivåskillnader i marken genom trappningar. Lokaler samt cykelrum i bottenvåningen bidrar till att aktivera platsen.



Sektion från trappgränden mot väster. (Illustration Belatchew arkitekter)



Sektion från trappgränden mot öster. (Illustration Belatchew arkitekter)



Illustration som visar förslag på utformning av punkthus i två delar, västra kvarteret. (Illustration Belatchew arkitekter)

Längs Farmarstigen varierar husen mellan tre till sex våningar. På flera hustak skapas förutsättningar för takterrasser som kan bli ett komplement till bostadsgårdarna. På trevåningshuset utmed Farmarstigen i västra kvarteret utformas delar av taket som en trappa som binder samman gård och takterrass, se illustration nedan. Trappan och takterrassen utformas för att bli centrala mötesplatser för boende i kvarteret.



Illustration som visar möjlig utformning av byggnad utmed Farmarstigen med trappa på taket, västra kvarteret (Illustration Belatchew arkitekter)

Höjden på husen längs med Farmarstigen är anpassade för att ge både sol- och skugga på innergårdarna. Både i det västra och östra kvarteret finns öppningar som gör det möjligt för gående att snedda genom området till fots. I östra kvarteret i anslutning till det framtida Wättingetorget planeras ett vinkelhus i fem våningar med underjordiskt garage. Infart till garaget föreslås längst bort i byggnaden, närmast gymnasiet. Byggnaden är placerad längsmed lokalgatan och byggnadens höjd och placering bidrar till att rama in torget, och vinkeln bidrar till att markera gaturummet på gatan som leder vidare mot Wättingestråket och den kommande bebyggelsen i Wättingebacken.

Bottenvåningarna i husen längs Farmarstigen och det planerade Wättingetorget utformas med en hög takhöjd som skapar förutsättningar för både bostadslägenheter och lokaler.

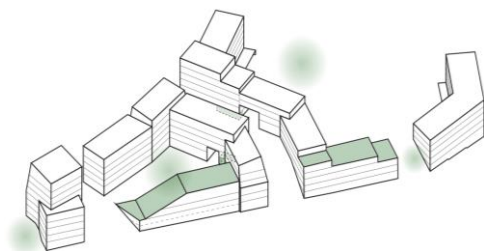


Illustration som visar förslag på placering av takterrasser och gemensamhetslokaler (Illustration Belatchew arkitekter)

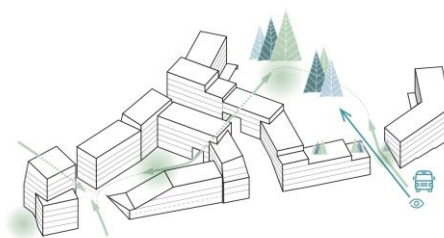
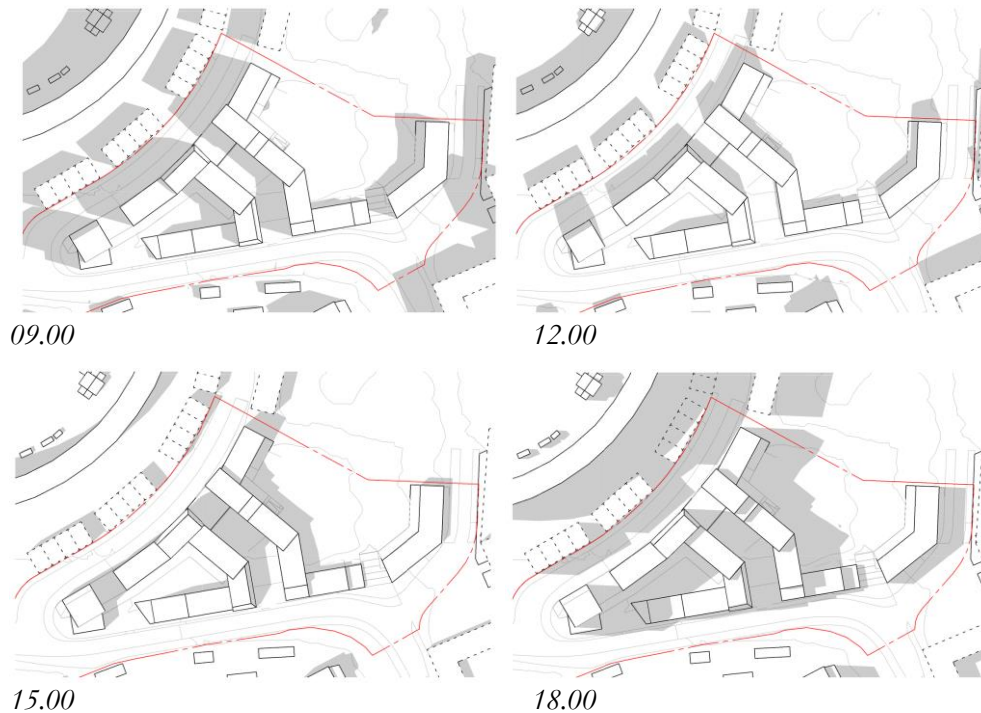


Illustration som visar öppningar i kvarteren (Illustration Belatchew arkitekter)

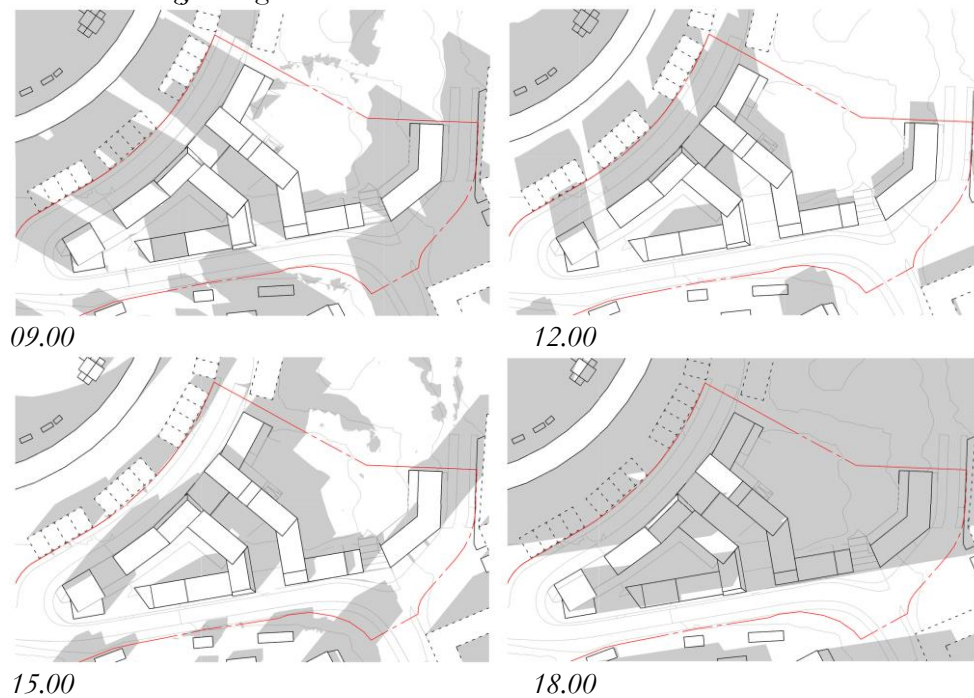
Solstudier

Solstudier har tagits fram för att illustrera hur bebyggelsens volymer och placering påverkar och påverkas ljusmässigt. Detta simuleras digitalt utifrån givna standardtidpunkter för att visa situationen under vår/höst, sommar och vinter.

Sommarsolstånd



Vår- och höstdagjämning



Vintersolstånd



09.00



12.00



15.00

Solstudierna visar att bebyggelse i kommande etapper (streckade byggnader i karta) påverkas tidiga morgnar under vår- och höstdagjämningen samt under vintersolstånd. Befintlig bebyggelse i Granängsringen samt Vitlöksgränd skuggas inte av den föreslagna bebyggelsen.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs från norr via Granängsringen som leder vidare till Bollmoravägen via Granängsvägen, och från söder via Farmarstigen vidare mot Njupkärrsvägen.

Granängsringen är en lång ringväg som omsluter bebyggelsen i Granängsringen. Farmarstigen ansluter i en trevägskorsning i sydvästra planområdet. Korsningen är trång med begränsad sikt för trafikanter. Granängsringen har en landsvägskaraktär, en svängande väg omgärdad av naturmark på ena sidan och Granängsringens bebyggelse på andra sidan. Längs vägen finns varken trottoar eller cykelbana.

Farmarstigen trafikeras med buss. En gång- och cykelbana som är separerad från biltrafik löper parallellt med gatan på dess södra sida, se bild på nästa sida. I en korsning i sydöstra planområdet delar sig Farmarstigen där en återvändsgata leder från korsningen förbi gymnasiet och slutar vid en parkeringsplats.



Vy över Granängsringen.



Vy över Farmarstigen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att två nya infarter tillkommer längs Farmarstigen för de två parkeringsgarage som belägna under de nya kvarteren.

Befintliga vägsträckningar inom planområdet behålls, men gatorna kommer byggas om i och med sänkningen av Granängsringens östra del. Sänkningen kommer göras för att möjliggöra utbyggnaden av Granängstorgets detaljplan (pågående planprocess). En ny gång- och cykelbana anläggs i samband med detta på Granängsringens östra sida. Ombyggnaden av Granängsringen och Farmarstigen görs inom gällande detaljplan och hanteras av det övergripande projektet för Wättingeområdet.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns idag en grusyta som används för parkering och fordonsuppställning. Parkeringsytan ägs av kommunen och nyttjas av Tyresö bostäder för besöksparkering.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintliga parkeringsplatser på grusytan tas i anspråk. Tyresö bostäder ser över behovet av parkeringsplatser i ett större sammanhang tillsammans med annan bebyggelse som planeras i en kommande utbyggnadsetapp.

Den nya bebyggelsen kommer tillgodose sitt eget parkeringsbehov i parkeringsgarage under husen. För att främja hållbara transporter ska cykelparkeringar finnas i närheten av varje bostadscentré, detta studeras vidare under planarbetet.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik med fyra olika busslinjer. Till Tyresö centrum är restiden 7 minuter och till Gullmarsplan 23 minuter.

De närmsta busshållplatserna är Vitlöksgränd och Tyresö gymnasium. Hållplatserna trafikeras av samma busslinjer. Vitlöksgränd ligger vid Granängsringens sydligaste punkt, strax väster om planområdet. Hållplatsen Tyresö gymnasium ligger på Farmarstigen, söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Busstrafiken bedöms inte påverkas av planförslaget.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

En översiktlig inventering av naturvärden inom Wättingebacken har genomförts. Stora delar av planområdets västra delar är redan ianspråktaget för i huvudsak parkering medan planområdets östra del består av naturmark. Naturen är delvis mycket kuperad. Närmast parkeringen finns en upptrampad stig som leder genom grönområdet ner mot Farmarstigen och gymnasiet.



Naturmark med hällmarkstallskog inom planområdet.

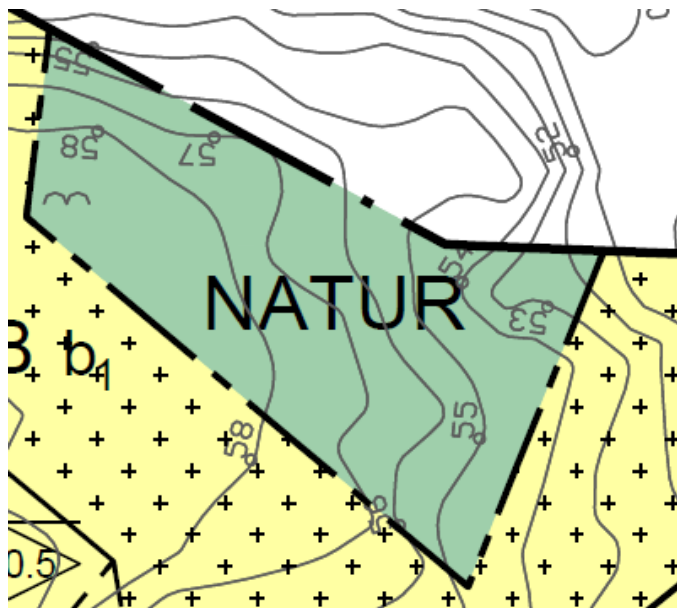
Naturmarken i det östra planområdet har identifierats innehålla naturvärden av naturvärdesklass 4. Naturvärdet är knutet till hällmarkstallskog med ett flerskiktat trädskikt med inslag av gamla tallar. I området har även fynd av de rödlistade arterna reliktböck och talticka rapporterats till artportalen.

I sydvästra planområdet närmast Vitlöksgränd finns en befintlig gångbana omgärdad av gräsytor och grönska. Från korsningen Granängsringen-Farmarstigen lutar marken nedåt mot gymnasiet och gatan kantas av träd och berg i dagen. Från korsningen i riktning Granängsringen lutar marken uppåt och mellan Granängsringen och grusytan är marken bevuxen med gräs och lövträd. Landskapsbilden i området domineras idag av Granängsringens storskaliga bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Den nya bebyggelsen innebär att naturmark tas i anspråk. Husen förhåller sig till topografin genom en trappning av husens höjder, vilket är särskilt framträdande från trappgränden. Hällmarkstallskogen i det östra kvarteret ska bevaras och skyddas i största möjliga mån och på innergården ska naturmark blandas med miljöer för lek och vistelse. Öppningar i kvarterets bebyggelse skapar en koppling från gatan till naturmarken. I plankartan är föreslagen yta att bevara planlagd som NATUR, se bild på nästa sida. Möjligheten för bevarade av naturvärdet och naturvärdets avgränsning ska studeras vidare i kommande planarbete, som stöd ska en naturvärdesinventering tas fram.

I det sydvästra planområdet är ett mindre område inlagt i plankartan som PARK. Planförslaget innebär ingen förändring för hur denna del av planområdet används idag.



Urklipp från plankarta som visar område planlagt som NATUR.

Tillsammans med övriga delprojekt i Wättingebacken och andra närliggande projekt, såsom Granängstorget, innebär den nya bebyggelsen stora förändringar på landskapsbilden och att nya årsringar skapas i området. Bebyggelsen innebär att nya typologier tillkommer i området. En ny typologi kan bidra till en upplevelse av en mer blandad stadsdel samtidigt som bebyggelsens årsringar och den kuperade terrängen fortsatt framträder i området. I det fortsatta planarbetet ska gestaltning av byggnader, platsbildningar och gaturum studeras vidare i ett separat kvalitetsprogram för att säkerställa att den nya bebyggelsen bidrar med en väl gestaltad miljö och blir en tillgång i området.

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 kulturmiljö (1988:950). Planområdet innehåller ingen bebyggelse med höga kulturvärden. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse beskrivs under avsnittet bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Enligt jordartskartan består planområdet i huvudsak av berg och morän, se bild på nästa sida. En översiktlig kartering av berg i dag har tagits fram för planområdet. Karteringen identifierar tre troliga svaghetszoner.

Geologiskt är området en typisk hortsbildning det vill säga, en förkastningsbrant med förskjutna bergsidor. I de högt belägna delarna av planområdet är berget i dagen, i sluttningarna finns morän som i de övre delarna är svallande medan de nedre delarna är påbyggda med svallsediment.



Bild från SGU som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området. Röd markering utgör urberg och blåprickat morän.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelsen ligger inom fastmarksområde. Sprängning kommer behövas för att genomföra planförslaget.

Radon

Enligt kommunens radonkartering bedöms planområdet vara lågriskområde för markradon.

Service och rekreation

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, cirka 900 meter från Tyresö centrum, som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service.

Vid Granängstorget som ligger cirka 300 meter norr om planområdet, finns en restaurang/pub, en frisörsalong och några ytterligare serviceverksamheter samt föreningslokaler. I pågående detaljplan för Granängstorget föreslås lokalytorna i anslutning till torget utökas och en större lokal för livsmedelsbutik planeras.

Cirka 300 meter sydväst om planområdet finns en livsmedelsaffär vid Farmarstigen/Kyndelgränd.

Strax öster om planområdet ligger Tyresö gymnasium och Wättingehallen. Mot Wättingestråket finns också en större grusplan.

Möjligheterna till rekreation är goda runt planområdet. Tyresö centrum har ett stort utbud av fritidsanläggningar och en stadspark. Det närliggande Wättingestråket som knyter samman Tyresta och Erstaviks naturreservat är viktigt ur ett rekreativt syfte och kommer utvecklas och upprustas ytterligare inom ramen för det övergripande projektet för Wättingeområdet.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att utbudet av service kan öka på platsen, genom att lokaler för centrumverksamhet tillåts inom planområdet. Bottenvåningarna utformas med en högre takhöjd som gör det möjligt att vid behov omvandla en lägenhet till verksamhetslokal och tvärtom, allt eftersom efterfrågan varierar. Flexibla bottenvåningar föreslås i byggnaderna närmast det planerade Wättingetorget, längs Farnarstigen och Granängsringen samt i punkthuset mot torgbildningen i det Västra kvarteret.

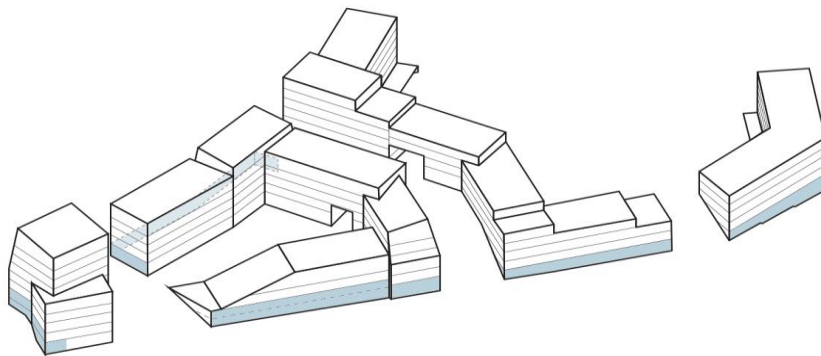


Illustration som visar förslagen placering av flexibla bottenvåningar som ger möjlighet till både lägenheter och lokaler. (Illustration Belatchew arkitekter)

Den nya bebyggelsen bidrar till att stärka kopplingen mellan befintliga bostäder vid Granängsringen och Wättingestråket. Vilket ger bättre förutsättningar för fler att nyttja de rekreativsmöjligheter som stråket erbjuder. Balkonger, fönster och entréer som vetter mot gata och trappgränd skapar förutsättningar för en ökad trygghet i gaturummet och verksamhets- och gemensamhetslokaler i bottenvåningarna bidrar till att aktivera platsen. Gestaltning och utformning av byggnader, platsbildningar och gaturum för att främja trygghet kommer studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns i närheten av planområdet idag.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Möjlighet till anslutning till fjärrvärme finns i närheten av planområdet idag.

EI

Området är idag försörjt med elnåtsstationer utanför planområdet. En yta skapas i söder för en ny transformatorstation som säkerställer elförsörjningen i planområdet. Energiförsörjning av området ska utredas vidare under fortsatt arbete.

Avfall

Nulägesbeskrivning

En återvinningsstation för tidningar, glas, plast, pappförpackningar och metall finns på grusytan i västra planområdet idag.

Planförslag och konsekvenser

Marken där återvinningsstationen finns idag kommer tas i anspråk av den nya bebyggelsen. Nytt läge för återvinningsstationen ska utredas inom ramen för projektet för Wättingeområdet.

En avfallsutredning finns framtagen för Wättingeområdet. I området kommer en sopsugsanläggning byggas ut. Befintligt sopsugssystem i Granängsringen ska byggas samman med den nya anläggningen. Anläggningen kommer ta hand om hushållsavfall och matavfall från lägenheter och hushållsavfall från verksamheter. Mindre verksamheter kan även anslutas till sopsugen för matavfall förutsatt att volymerna är små, dvs. att små avfallspåsar kan användas. Verksamheter med större mängder matavfall hanteras enligt överenskommelse med kommunens avfallsavdelning.

Fiber och digital kommunikation

Fiberinfrastruktur i området ska ingå som en del i den tekniska försörjningen. God försörjning skapar förutsättningar för minskat resande.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs huvudsakligen av en grusad parkeringsyta och naturmarksområde med hållmarker och träd.

Planområdet, precis som större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vattnet i en kulvert under Wättingestråket i nord-sydlig sträckning genom hela Bollmora. Vattnet leds ut i Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket mynnar vidare till dagvattenanläggningen, Kolardammarna, cirka två km nedströms Bollmora innan vattnet når recipienten Albysjön. Albysjön är del av vattenförekomsten Tyresån.

Miljöbelastningen på dagvatten är relativt måttlig och reningseffekten på vatten som strömmar genom Kolardammarna uppvisar goda resultat. Dagvattenkulverten är dock underdimensionerad för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket

översvämmas. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden (hundraårsregn) måste åtgärder vidtas inom planområdet.

Vattenförekomsten Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Vattendraget har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn näringsämnen har klassats som måttlig på grund av höga uppmätta fosforhalter. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats.

Albysjön är inte klassad som vattenförekomst och saknar därför miljö kvalitetsnormer. I vatteninformationssystemet för Sverige (VISS) framgår det att sjön har miljöproblem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Kvalitetsfaktorn ”Näringsämnen” d.v.s. övergödning och kväve och fosfor, har en måttlig status. Albysjön är enligt kommunens recipientklassning mycket känslig för närhalter, metaller och störd vattenomsättning, samt för organiska miljöföroreningar.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom stora delar av planområdet kommer att få en ökad andel hårdgjord yta kommer mängden dagvatten öka, vilket ställer höga krav på dagvattenhanteringen. En övergripande dagvattenutredning har tagits fram för Wättingebacken som anger att det finns goda möjligheter att fördröja dagvattnet inom programområdet. Avrinning inom planområdet kommer till största delen ske söderut för att sedan ansluta till den befintliga dagvattenledningen i Wättingestråket. Avrinningen i det nordvästra planområdet kommer ske direkt ned mot Wättingestråket.

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. En dagvattenutredning ska tas fram i det fortsatta planarbetet för att studera lämpliga lösningar för omhändertagande av dagvatten.

Miljö, hälsa och säkerhet

Risker

Vid stora regn kan dagvattenanläggningar inte omhänderta dagvattnet utan måste ges möjlighet att avrinna på gator och andra ytor. Det är viktigt vid utformningen av planområdet att höjdsättningen utformas så att vattnet kan avrinna och inte samlas på ytor där det riskerar att medföra skada. Delar av planområdet utgörs av en sluttning och bebyggelsen ska utformas med garage under mark, i detta fall är det viktigt att säkerställa att vatten inte rinner in i källare och garage. En dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet för att säkerställa att det finns ytor där vattnet kan fördröjas utan att skada byggnader och andra samhällsviktiga funktioner.

Säkerhet

Enligt planprogrammet för Wättingeområdet råder skyddsavstånd till delar av gymnasieområdets byggnader med hänsyn till de yrkesförberedande programmens verksamheter. Då det i nuläget är ovisst vilka typer av verksamheter och dess omfattning gymnasieområdet kommer innefatta är framtida påverkan svårbedömd.


Eventuella risker kopplade till gymnasiets framtida verksamheter ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

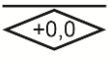
Buller

En trafikbullerutredning har gjorts inom ramen för programarbetet. Utredningen visar att lägenheter mot Granängsringen och Garmarstigen kan ha svårt att klara riktvärdet för buller på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bullerutredningen föreslår planlösningar med genomgående lägenheter mot bullerdämpad sida för byggnader som inte klarar riktvärdet. I det fortsatta planarbetet ska lösningar för hantering av buller utredas vidare.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 5 § punkt 2).
GÅNG	Väg för gångtrafik (PBL 4 kap 5 § punkt 2).
B	Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
C₁	Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåningen (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Bottenvåningen ska ha ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på minst 2.7 meter.
P₁	<p>Parkering under mark (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Parkering i garage på kvartersmark under allmänplats i samband med 3D-fastighetsbildning mellan nivåerna +51.0 och +55.5.</p>  <p><i>Sektion som visar hur användningen P1 gräper ur användningen GÅNG mellan nivåerna +51 och +55.5. P1 blir kvartersmark medan övrig mark blir allmän plats.</i></p>
E	Transformatorstation (PBL 4 kap 5 § punkt 3).
+++	Marken får endast förses med komplementbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1). Gården får endast förses med komplementbyggnader. Tillämpas tillsammans med b ₁ för att möjliggöra garage, förråd och liknande utrymmen under bostadsgård.

...	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Balkonger får uppföras med en frihöjd på minst 3.5 meter från marknivå (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Högsta delen på byggnadens takkonstruktion mätt över angivet nollplan på plankartan. Utöver nockhöjden får delar så som skorstenar och antenner sticka upp.
f₁	Från nockhöjd ska byggnaden stegvis nivåförändras genom en trappa på taket (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
f₂	Bottenvåningen ska ha ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på minst 2.7 meter (PBL 4 kap § 1 punkt 1).
b₁	Marken får byggas under med planterbart bjälklag (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Detta kan till exempel användas vid överbyggnad av ett garage där man vill kunna ha möjlighet att ha en bostadsgård ovanpå som ska kunna ha träd, buskar och liknande.
b₂	En portik ska anordnas mellan trappgränd och innergård med en minsta frihöjd på 3.5 meter från marknivå (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
b₃	Trappor ska uppföras (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
	Balkonger får kraga ut över allmän plats och övrig kvartersmark med en frihöjd över marknivå på minst 3.5 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Utöver de angivna bygggrätterna får balkonger och övriga byggnadsdelar kraga ut ur byggnaden men det behövs en frihöjd för att tillåta fria rörelser för gående och för att inte inskränka för mycket på utrymmet under. (Generell bestämmelse, beteckning saknas).

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

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

Arbetet med detaljplanen påbörjades efter den 2 januari 2015 och följer nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härleds dit.

Tidplan för genomförande

Beslut om samråd	kvartal 4 2018
Beslut om granskning	kvartal 3 2019
Beslut om antagande	kvartal 4 2019
Laga kraft	tidigast kvartal 1 2020
Byggstart	tidigast kvartal 2 2020

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.

Genomförandetid

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

När genomförandetiden börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt detaljplanen. 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 detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1367, som båda ägs av kommunen.
- Del av fastigheterna Nyboda 1:6 och Nyboda 1:7, som båda ägs av Tyresö bostäder.
- Del av Vitlöken 1 som ägs av HSB BRF Delfinen i Tyresö.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra planen. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.

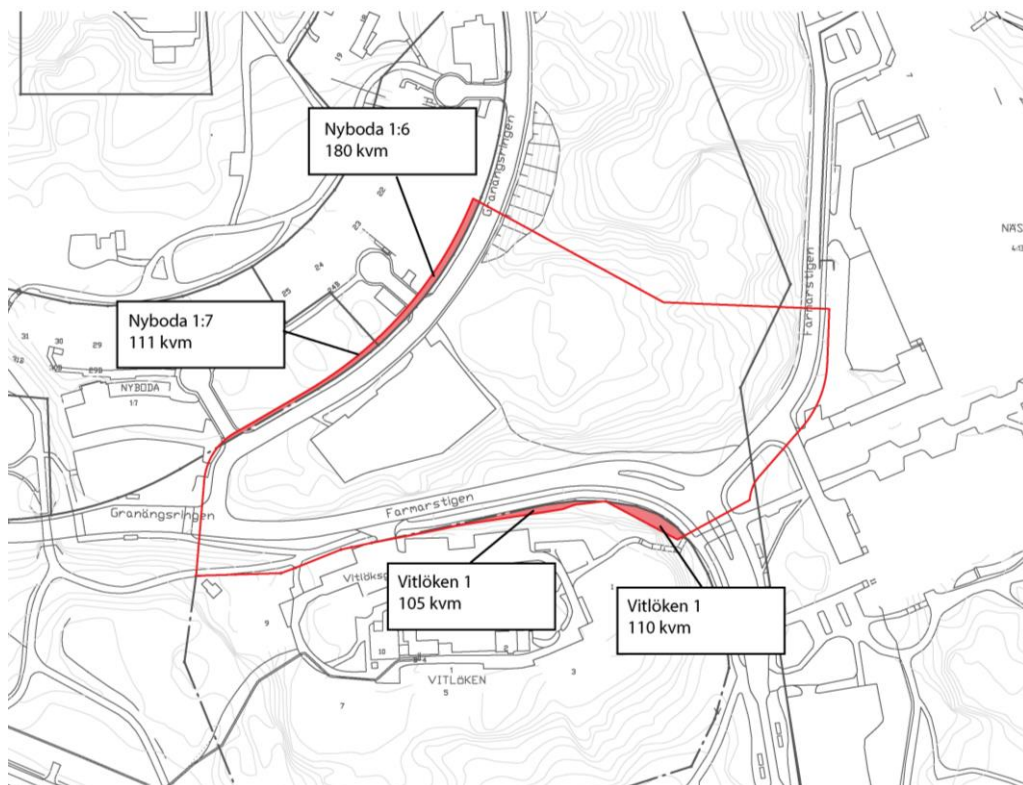
Kvartersmark kommer att styckas av från fastigheterna Näsby 4:1367 och Näsby 4:1469. Den avstyckade fastigheten kommer att ha ett 3D-utrymme för parkeringsgarage under allmän plats, trappgränden på Näsby 4:1469. Kommunen ansöker om regleringen och byggherren för den nybildade fastigheten bekostar regleringen.

En fastighet, markerad med E i detaljplanen, kan bildas för tekniska anläggningar.

Marköverföring

Följande fastigheter berörs av markinlösen för allmän platsmark:

- Fastigheten Vitlöken 1, som ägs av HSB BRF Delfinen i Tyresö, berörs av markinlösen om 215 kvm för allmän plats samt område för transformatorstation.
- Fastigheten Nyboda 1:6, som ägs av Tyresö Bostäder, berörs av markinlösen om 108 kvm för allmän plats.
- Fastigheten Nyboda 1:7, som ägs av Tyresö Bostäder, berörs av markinlösen om 107 kvm för allmän plats.



Marköverföringar från privat fastighetsägare och Tyresö bostäder markerat i rött.

Avtal samt ansökan om Lantmäteriförrättningar

Marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB. Detta avtal behöver vara godkänd av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet ska bland annat innehålla reglering kopplade till detaljplanens genomförande. Kvalitetsprogram läggs som bilaga till marköverlåtelseavtalet. Kommunen ansvarar för att ta fram marköverlåtelseavtalet.

Fastighetsregleringsavtal behöver tas fram gällande de fastighetsregleringar som beskrivs ovan i stycket "Fastighetsrättsliga frågor". Fastighetsregleringsavtal berör fastigheterna Vitlöken 1, Nyboda 1:6 och Nyboda 1:7.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

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

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägare.

Teknisk försörjning

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, det vill säga gator, torg, gång- och cykelvägar samt trappgränd. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av allmän plats i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i marköverlåtelseavtal med byggherren.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området. Bostadsbebyggelsen ska anslutas till kommande sopsugssystem i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar inom kvartersmark.

Möjlighet till förpackningsinsamling och återvinning ska finnas inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar på allmän platsmark inom detaljplaneområdet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar fastighetsägaren för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen förbereds för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Ny bebyggelse ska kopplas på det befintliga nätet för el. Kommunen uppmanar till användandet av förnyelsebara energikällor. För uppgift om beställning av kabelutsättning på privat fastighet kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Fiberledningar

Fiberinfrastruktur i området ska ingå som en del i den tekniska försörjningen. Möjlighet för fiberinfrastruktur anläggs i samband med övrig ledningsdragning. God fiberförsörjning skapar förutsättningar för minskat resande.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Byggherren ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift för framtagandet av detaljplan. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglov.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas av fastighetsägare enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs

av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. För uppgifter om VA-taxa, kontakta Tyresö kommun, telefon 08-578 291 00.

Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven bygg rätt erläggs av byggherren enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovstaxa. För uppgifter om bygglovstaxa, kontakta Tyresö kommun, telefon 08-578 291 00.

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsregleringar varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kostnaden för fastighetsregleringarna gällande kvartersmark betalas av byggherren inklusive 3D-fastighetsbildningen.

Avfall

För anslutning till sopsug ska avgift erläggas av fastighetsägare enligt kommunens vid varje tillfälle gällande renhållningstaxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter. För uppgifter om taxan, kontakta Tyresö kommun, telefon 08-578 291 00.

Allmän platsmark

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

Kvartersmark

Byggherren bekostar all nybyggnation samt drift och underhåll på kvartersmark.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift på privat fastighet kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgifter om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB på telefon 90 200.

Fjärrvärme

För uppgifter om fjärrvärme kontakta Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 0000.

Utbyggnadsordning och logistik

Innan utbyggnaden inom kvartersmark påbörjas behöver Granängsringens sydöstra gaturum ha byggts om med ny höjd som ansluter till kvartersmarken. Även korsningen Granängsringen-Farmerstigen behöver vara ombyggd innan byggnation påbörjas på kvartersmark.

Byggherren är skyldig att ta hänsyn till höjder på den allmänna platsmarken för att få till ett bra möte mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i att ta fram detaljplanen:

Elin Elfström (Projektledare)	Planarkitekt
Pia Björnhård (Projektledare)	Exploateringsingenjör
Johanna Brolin	Bygglovarkitekt
Thomas Virkkunen	Kart och mät

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

