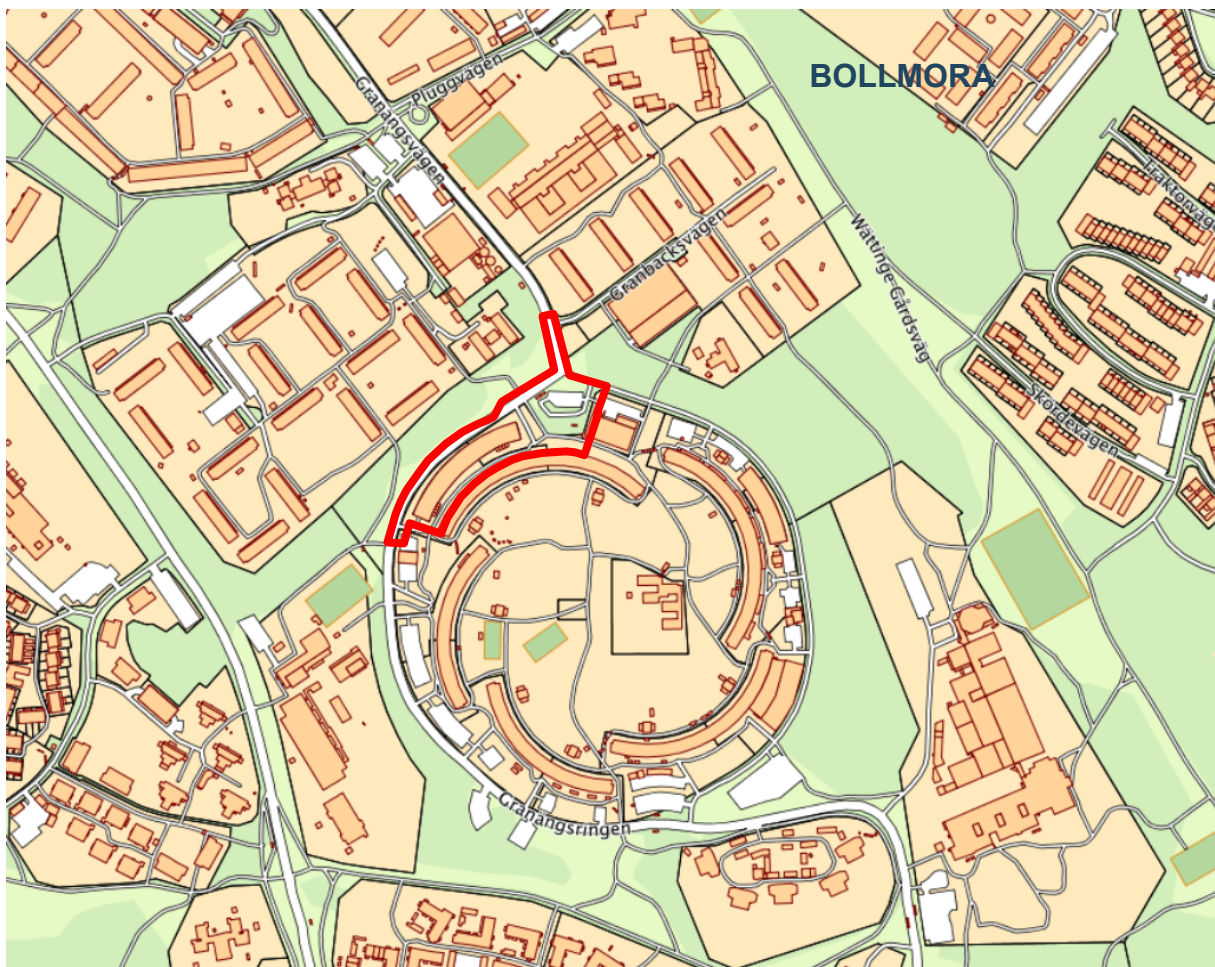


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Granängstorget, kvarter E

Del av fastigheterna Nyboda 1:12, 1:13 och Bollmora 2:1
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med planområdets läge och ungefärliga avgränsning markerad med röd linje

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| OM DETALJPLANEN | 4 |
| Detaljplanens handlingar | 4 |
| Plan- och bygglagen | 4 |
| Förfarande | 4 |
| Planprocess och skede | 4 |
| Tidplan | 4 |
| Syfte | 5 |
| Huvuddrag | 5 |
| Bakgrund | 5 |
| Uppdrag | 6 |
| Behovsbedömning | 6 |
| Uppdelning av planområdet | 6 |
| PLANDATA | 7 |
| Lägesbestämning | 7 |
| Areal och markägoförhållanden | 7 |
| Riksintressen | 7 |
| Översiktsplan | 7 |
| Gällande planer | 8 |
| Sammanfattad behovsbedömning | 9 |
| Miljökvalitetsnormer (MKN) | 9 |
| NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER | 10 |
| Natur, landskapsbild och stadsbild | 10 |
| Geotekniska förhållanden | 11 |
| Bebyggelse | 12 |
| Gator och trafik | 15 |
| Kollektivtrafik | 16 |
| Parkering | 17 |
| Barnperspektiv | 17 |
| Kulturmiljö | 18 |
| Fornlämningar | 18 |
| Service | 18 |
| Dagvatten | 18 |
| Miljö, hälsa och säkerhet | 21 |
| Radon | 21 |
| Buller | 22 |
| Planbestämmelser | 23 |
| Genomförande, ekonomi & ansvar | 25 |
| Genomförande | 25 |
| Tidplan för genomförande | 25 |
| Genomförandetid | 25 |
| Avtal | 25 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 26 |
| Konsekvenser för fastigheterna | 26 |

| | |
|---|----|
| Organisatoriska frågor | 27 |
| Huvudmannaskap | 27 |
| Teknisk försörjning..... | 28 |
| Avfall | 28 |
| Vatten och avlopp | 28 |
| Fjärrvärme..... | 28 |
| El..... | 28 |
| Fiber/Digital kommunikation m.m. | 28 |
| Ekonomiska frågor..... | 29 |
| Planavgift | 29 |
| Vatten och avlopp (VA) | 29 |
| Bygglov | 29 |
| Fastighetsbildning, intrång och inlösen | 29 |
| Allmän platsmark..... | 29 |
| Kvartersmark..... | 29 |
| Avfall | 29 |
| El..... | 29 |
| Tele | 30 |
| Fjärrvärme..... | 30 |
| Administrativa frågor..... | 30 |
| Medverkande tjänstemän..... | 30 |

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Granskningsutlåtande (Detaljplan för Granängstorget)

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)
- Kvalitetsprogram för gestaltungsfrågor (kopplat till exploateringsavtalet)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Solstudie för Granängstorget (Arkitema arkitekter, juli 2017)
- Trafikstudier för Wättingebacken och Granängsringen (ÅF, 2016-05-23)
- Trafikbullerutredning (ÅF Infrastructur, 2017-06-28)
- Dagvattenutredning (ÅF 2017-07-05)
- Dagvattenutredning (Geosigma 2020-12-16)

Plan- och bygglagen

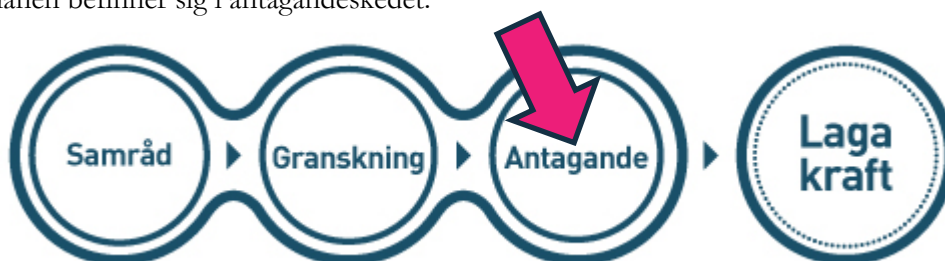
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i antagandeskedet.



Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

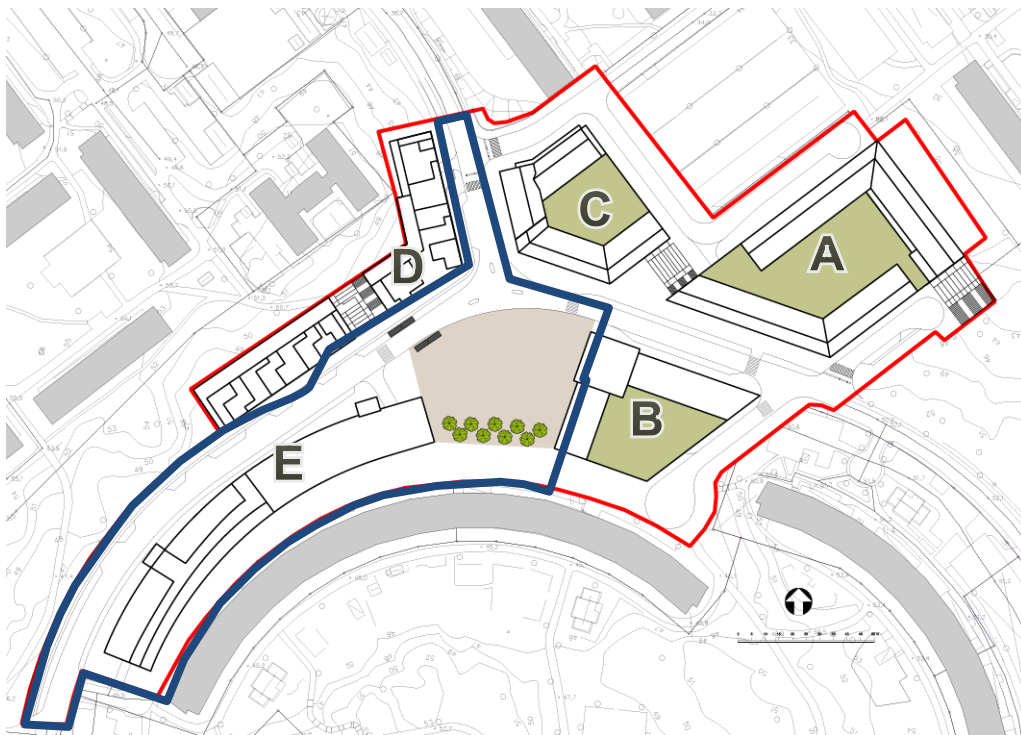
| | |
|-----------------------------|----------------|
| Planbesked | 2015-05-20 |
| Beslut om planuppdrag (MSU) | 2015-08-12 |
| Samråd | September 2016 |
| Granskning | November 2017 |
| Antagande | Februari 2021 |
| Laga kraft, tidigast | Mars 2021 |

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder intill Granängstorget ovanpå befintligt parkeringsdäck. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare. Utformningen av byggnaden och gatans omgestaltning med mer utrymme för gående och cyklister ska tillsammans med torgytan bidra till att platsen bättre kopplas samman med sin omgivning. Förslaget syftar till att bidra med en variation av bostäder i området samt fler publika lokaler mot torget.

Huvuddrag

Detaljplanen är en av flera detaljplaner som planeras runt Granängstorget. Planområdet omfattar kvarter E, torgytan och angränsande gatuområde.



Övergripande illustrationsplan över ny bebyggelse kring Granängstorget med kvarter A-E, där planområdets avgränsning är markerad med blå linje (Illustration Landskapslaget)

Förslaget möjliggör cirka 80 nya bostäder och lokaler för centrumändamål. Förtätningen bedöms stärka torg- och gaturummen, bidra till en ökad urban karaktär samt tillföra ytor för möten, rörelse och aktiviteter. Gatan breddas för att inrymma gång- och cykelbana.

Lokaler planeras i bottenvåningen mot Granängstorget och entréer vänds utåt för att tydligare definiera torg- och gaturummet.

Bakgrund

Förvaltningen fick i februari 2015 i uppdrag att utreda områden för markanvisningar. Aktuellt planområde är ett av flera områden runt Granängsringen och Wättingestråket som miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gett förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för bostadsbebyggelse.

I april 2015 inkom Brickhouse Bostadsutveckling AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse och butikslokaler vid Granängstorget och längs Granängsringen. Detta ligger i linje med förvaltningens exploateringsutredning och MSU beslutade den 20 maj 2015 att ge positivt planbesked för området i anslutning till Granängstorget. Resterande delar avses att ingå i kommande program för Wättingebacken.

I september 2015 inkom Tyresö Bostäder AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra en påbyggnad på befintligt parkeringshus längs Granängsringen. Även detta ligger i linje med förvaltningens exploateringsutredning och MSU beslutade den 6 oktober 2015 att ge positivt planbesked.

I oktober 2016 inkom Akelius Residential Property AB med en ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse och butikslokaler på sin egen fastighet vid Granängsvägen och Granbacksvägen.

Uppdrag

Förvaltningen fick den 12 augusti 2015 § 96 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:695 och del av Bollmora 2:1 m.fl. samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med standardförfarande

MSU beslutade den 22 mars 2016 § 44 att utöka planuppdraget och även möjliggöra för bostäder ovanpå parkeringshus vid Granängsringen 52-58 i Bollmora.

MSU beslutade den 18 oktober 2017 att återremittera ärendet som var upp för beslut om granskning. I ett extra insatt sammanträde den 25 oktober 2017 godkände MSU granskningshandlingarna och förvaltningen gavs i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

Uppdelning av planområdet

Efter det att detaljplanen var ute på granskning har planområdet delats upp. Bostadskvarter E tillsammans med angränsande gata och torg går här vidare i planprocessen. Övrig mark går vidare i planprocessen till antagande vid ett annat tillfälle.

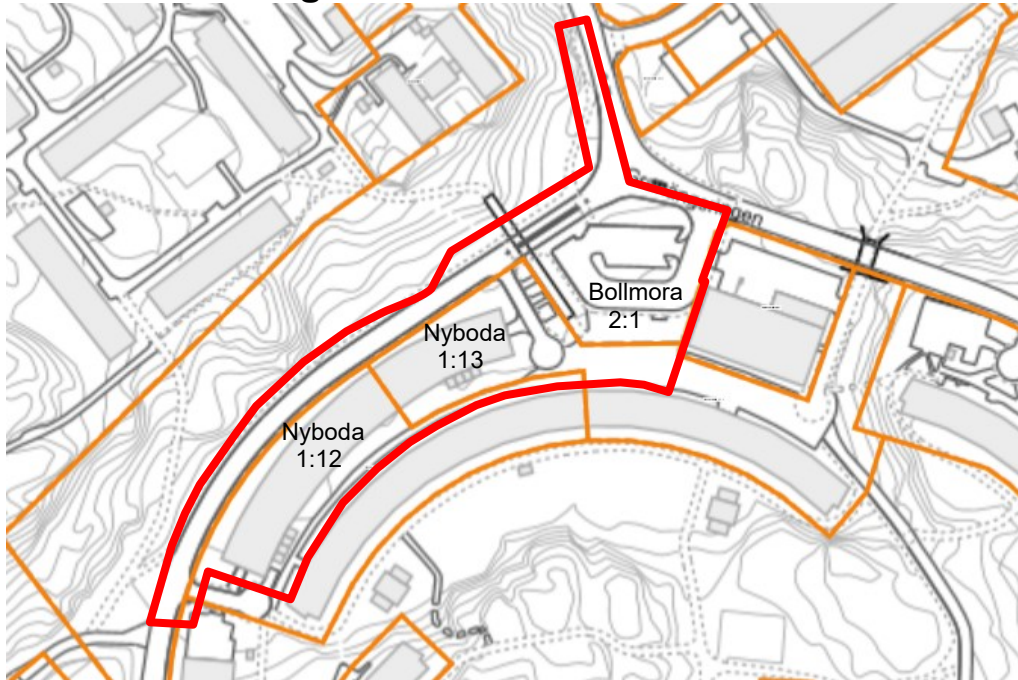
Denna planhandling har förtydligats genom att text, illustrationer och planbestämmelser som inte är aktuella för denna etapp lyfts ut. Antagandehandling för övriga etapper ges motsvarande upplägg.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka en kilometer söder om Tyresö centrum. Planområdet gränsar mot bostadskvarteret Granängsringen i söder och i norr är det vänt mot Nybodaberg.

Areal och markägoförhållanden



Fastigheter som berörs av detaljplanen. Ungefärlig planområdesgräns redovisas med röd linje

Planområdet har en area på cirka 13 200 kvm och omfattar:

- Fastigheten Bollmora 2:1 som ägs av kommunen
- Fastigheterna Nyboda 1:12 och Nyboda 1:13 som ägs av Tyresö Bostäder.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. ”Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt.” Berörda objekt ska samrådas med Försvarmakten. Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

Översiktsplan

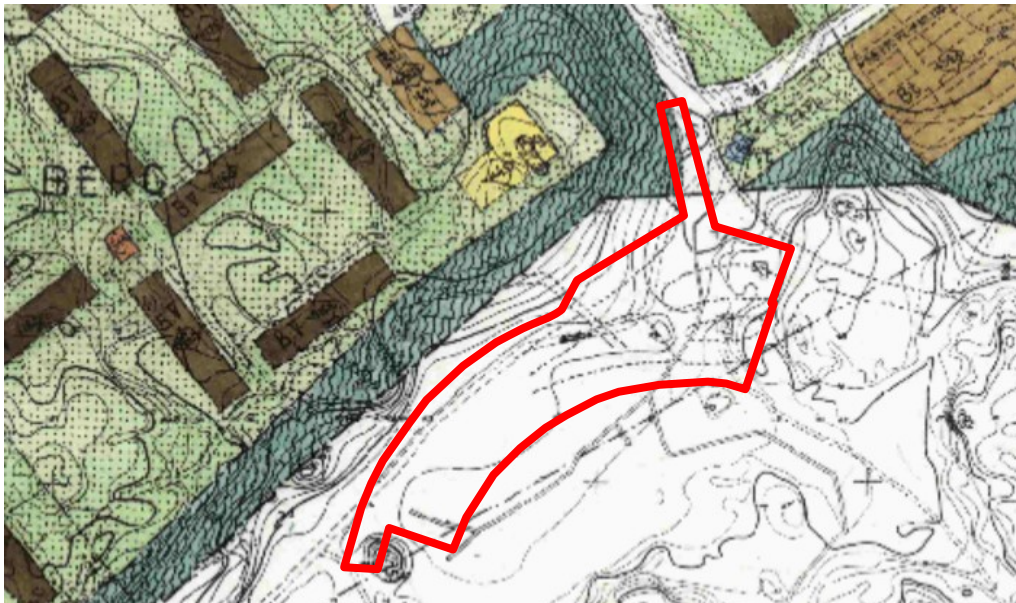
I översiktsplanen ingår planområdet som en del av den stadsbyggnadsutveckling som sker i Bollmora och centrala Tyresö. Här ligger fokus på förtätning i kollektivtrafiklägen med ett varierat utbud av attraktiva bostäder för att möjliggöra en boendekarriär i området. Det är även viktigt att skapa kopplingar till omgivande områden och entréer till park- och naturområden. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Området är idag planlagt för park, gata, kvartersområde som ej får bebyggas, parkeringsbyggnad och parkeringsändamål. När denna detaljplan vinner laga kraft ersätter den delar av följande detaljplaner:

- Detaljplan 121 *stadsplan för Nybodaberg och Granbacken samt skolområde i Nyboda* (fastställd 1966).
- Detaljplan 123 *stadsplan för Njupkärrsberg* (laga kraft 1967)

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.



Befintlig detaljplan 121. Ungefärlig planområdesgräns redovisas med röd linje



Befintlig detaljplan 123. Ungefärligt planområde redovisat med röd linje

Sammanfattad behovsbedömning

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 eller 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 bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga projekt kring Granängsringen, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild för området. Området är mycket kuperat, varför det planeras för tillgängliga angöringar, stråk för gång-, cykel och kollektivtrafik och kopplingar till omgivande områden.

Stads- och landskapsbilden förändras genom att gaturummen och torgets rumslighet stärks med bebyggelse. Påbyggnad av parkeringshus innebär att befintlig struktur tas tillvara och ges än bättre gestaltning.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

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

Vatten:

Det bredare gaturummet innebär en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta måste åtgärder genomföras.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och stadsbild

Nulägesbeskrivning



Ortofoto med ungefärligt planområde redovisat med röd linje

Planområdet utgörs av hårdgjorda ytor i form av parkeringsdäck, gångstråk och vägen Granängsringen. Norr och väster om området finns en remsa med naturmark, i öster finns Granängstorget och i söder finns bostadsområdet Granängsringen. En gång och cykelbro går från Granängstorget över Granängsringen upp till ett bostadsområde på en höjd. Vid Granängstorgets norra del, mot korsningen Granängsringen-Granängsvägen, finns ett antal högväxta träd.



Högväxta träd i torgets norra del skymmer delvis torget sett från Granängsvägen. Den före detta busslingen används idag som parkering, vilket delvis skymmer torgets vistelseytor sett från vägen.

Planförslag och konsekvenser

Området utvecklas genom att befintligt parkeringsdäck byggs på och utökas mot dagens torgyta för att tydligare definiera Granängstorget och gaturummet. Byggnaden ges entréer både mot gatan och mot befintlig bostadsbebyggelse samtidigt som lokaler inryms i bottenvåningen mot torget för att bidra till ett aktivt stadsrum.

För att möjliggöra tillbyggnaden mot Granängstorget tas befintlig gång- och cykelbro bort och ersätts med övergångsställe och en gång- och cykelväg mot Nybodaberg. Detta möjliggör också en omdaning av torget för att öppna upp det och se till helheten.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Jordartskarta från SGU visar översiktliga jordartsförhållanden. Enligt denna består planområdet av urberg och morän samt en mindre del glacial lera. Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

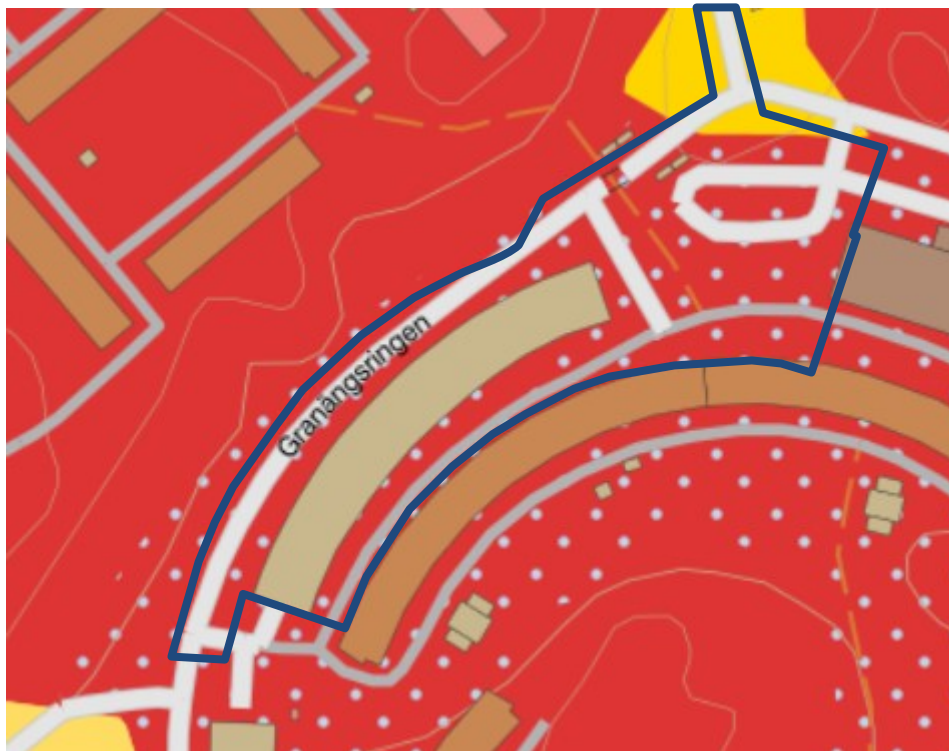


Bild från SGU visar översiktliga geotekniska förhållandena inom området. Röd markering utgör urberg, gult postglacial lera och blåprickat morän. Ungefärligt planområde markerat med blå linje

Planförslag och konsekvenser

Vid eventuell sprängning bedöms inte de geotekniska förhållandena påverkas nämnvärt.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är bebyggt med ett parkeringsdäck i två våningar.



Flygbild över befintligt parkeringsdäck och med befintlig torgyta och gång- och cykelbro i bildens övre del (Bild från Blomweb)

Direkt söder om planområdet ligger bebyggelsen Granängsringen, ett bostadsområde från år 1969 som ritades av arkitekterna Ahlström, Bryde och Åström. Området är tidstypiskt - storskaligt och trafikseparerat. Granängsringen har ett starkt, karaktäristiskt formspråk – fem svängda skivhus i upp till nio våningar som omsluter en stor, bilfri gemensam gård. I öster finns ett torg och befintliga butikslokaler vänder sig hit. Utanför planområdet finns bostadsområdena Nybodaberg och Granbacken från 1960-talet som mestadels består av fristående lamellhus i fem våningar. Precis som Granängsringen är områdena utformade enligt funktionalismens ideal med hus i park med stora grönytor. Områdena är trafikseparerade med p-däck i utkanterna och bilfria gårdar, gångvägar och broar.

Planförslag och konsekvenser



Illustration över på- och tillbyggnad av befintligt parkeringsdäck (Illustration Tengbom)

Befintligt parkeringsdäck i två våningar utökas med en på- och tillbyggnad. Byggnaden förlängs mot Granängstorget för att skapa lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Ovanpå byggs bostäder i två våningar. Bostäderna nås från två huvudentréer med trappa och hiss som är placerade mot gatan Granängsringen men även via en sekundär entré genom en trappa från gårdsgatan. En ny fasad med lägenheter bedöms stärka och tydligare definiera gaturummet. Den nya byggnaden ger också utblickar både utåt och inåt, vilket tillsammans med de nya entréerna bidrar till ökad trygghet. Antalet bostäder som kommer inrymmas är cirka 80 stycken.



Illustration över del av fasad mot "gårdsgatan" söder om byggnaden (Illustration Tengbom)

Från gårdsgatan mot Granängsringens befintliga bebyggelse leds en trappa upp till kvarterets gemensamma innergård för de boende.

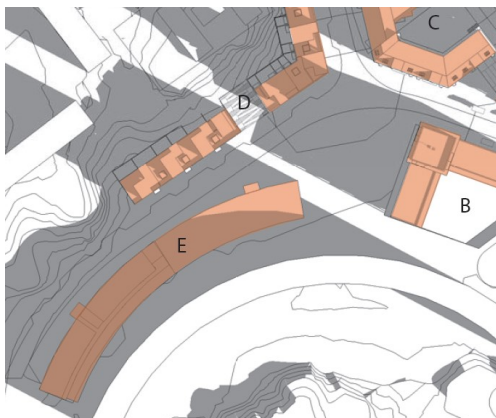
Påbyggnaden innebär en förtätning som kan tillföra området en ny typ av bostäder i form av mindre hyreslägenheter för exempelvis ungdomar och äldre. Mindre bostäder medför en mer varierad boendestruktur i området.

Den nya bebyggelsen tillför lokaler och bostadsentréer i bottenvåningarna, vilket ger en tydlig avgränsning av torgytan och bidrar till ett tydligare stads- och gaturum.

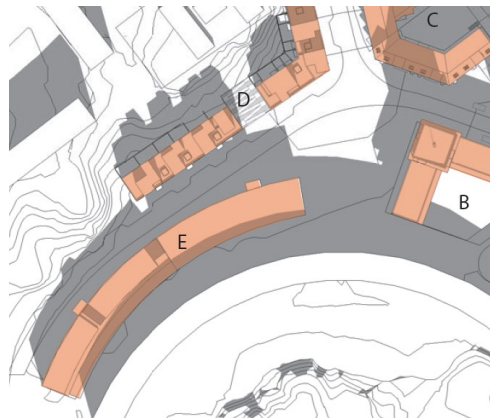
Solförhållanden

Goda sol- och vindförhållanden är viktiga för att Granängstorget ska bli en attraktiv plats för vistelse. En översiktlig solstudie har tagits fram, denna visar att Granängstorget till stor del skuggas av befintlig bebyggelse i Granängsringen och att den föreslagna bebyggelsen inte påverkar sol- och skuggförhållandena på torget nämnvärt.

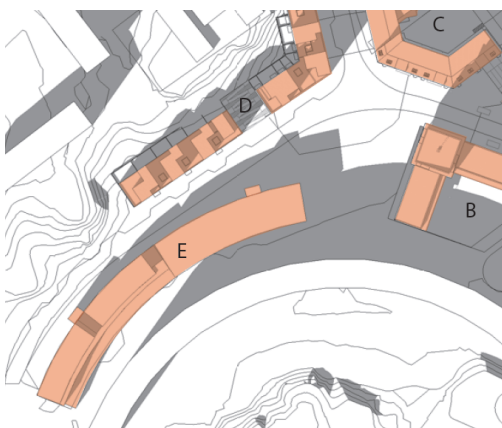
Föreslagen påbyggnad skuggas under stora delar av dagen under vår- och höstdagjämning av bebyggelsen i Granängsringen. Påbyggnaden skuggar delar av Granängstorget på eftermiddagen samt delar av östra Granängsringen.



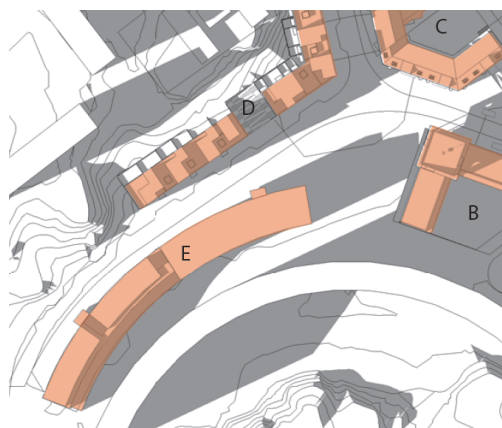
Vårdagjämning kl. 09



kl. 12



Vårdagjämning kl. 15



kl. 17

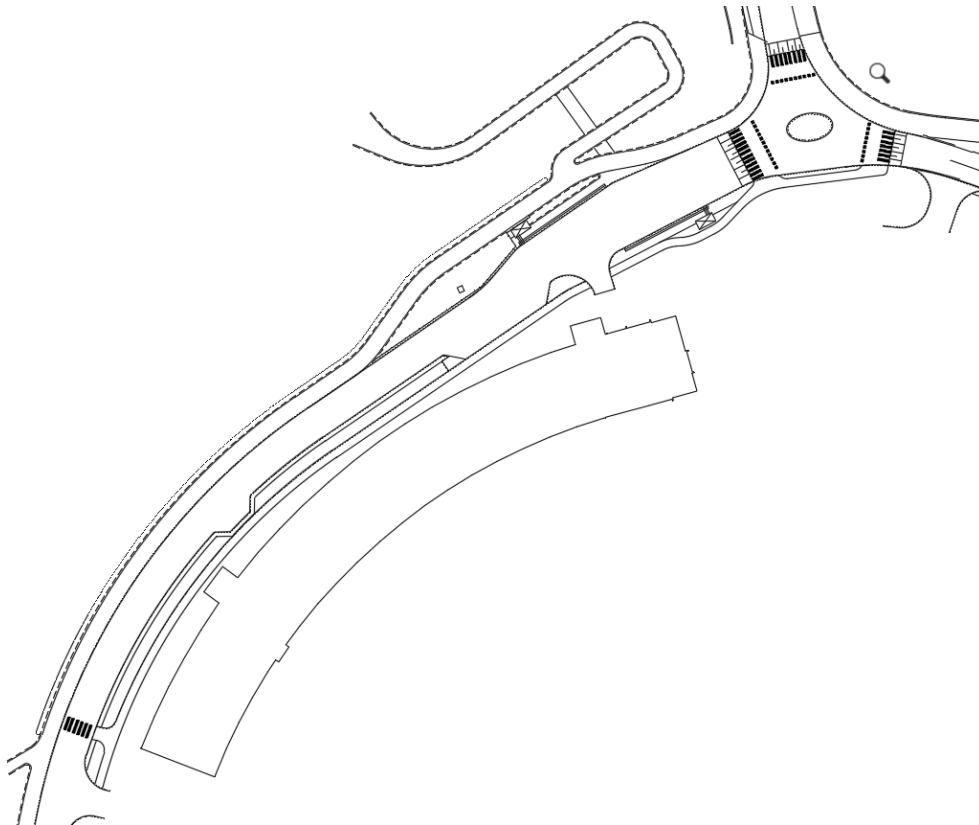
Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Granängsvägen övergår till Granängsringen i en trevägskorsning i anslutning till planområdet. Granängsringen är en lång ringväg som omsluter bebyggelsen som också benämns Granängsringen på grund av sin form.

I anslutning till planområdet finns en gång- och cykelbro över Granängsringen. Bron binder samman bebyggelse i norr med Granängstorget, Granängsringen och Wättingestråket som är ett parkstråk i öster.

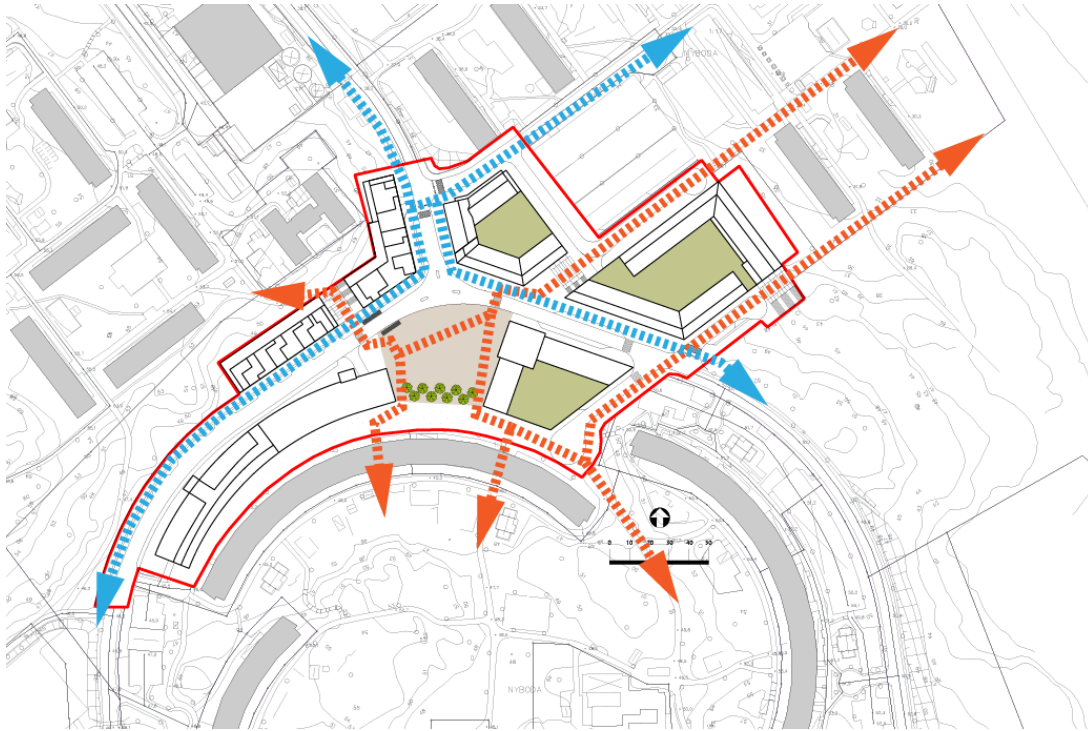
Planförslag och konsekvenser



Situationsplan över gatuområdet och byggnaden inom planområdet

Granängsvägen/Granängsringen breddas för att ge plats åt gång- och cykelbanor. Gång- och cykelbron tas bort och en ny trappa och ramp skapas norr om gatan Granängsringen.

Infart till det nya kvarterets garage sker från återvändsgatan i söder och via vägen Granängsringen i norr.



Övergripande riktningar till målpunkter avseende gång- (orange) och cykelstråk (blå) från och till området (Landskapslaget)

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

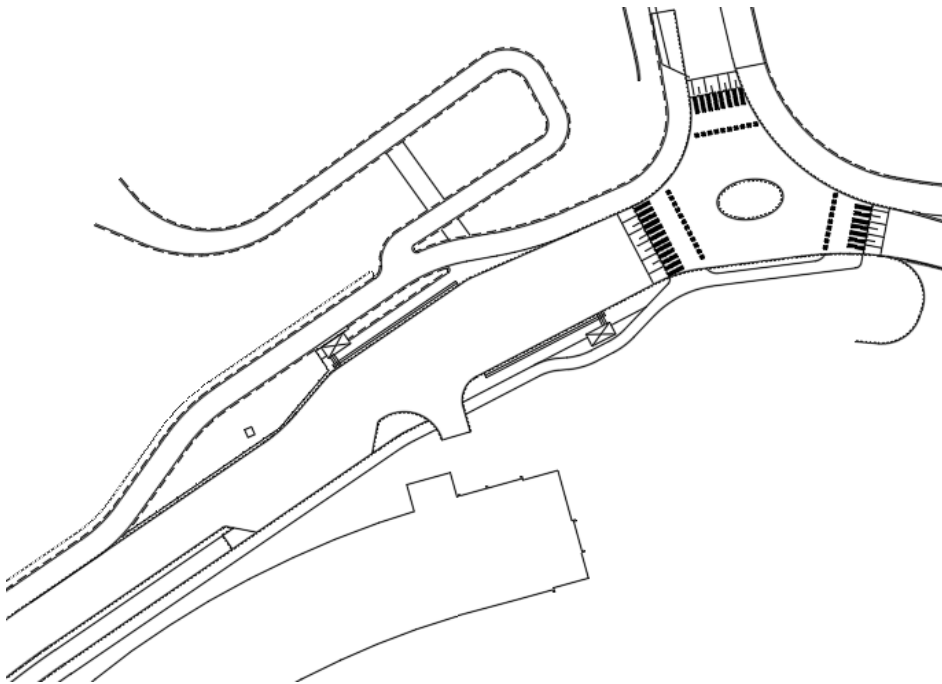
Området har god försörjning av kollektivtrafik med fyra olika busslinjer. Till Tyresö centrum är restiden fem minuter och till Gullmarsplan 25 minuter.

Närmsta busshållplats, Granängsringen, ligger vid Granängsringens nordligaste punkt, norr om det befintliga parkeringsdäcket.

Samtliga busslinjer som trafikerar området går via Granängsringens västra ringhalva. Nästa hållplats söderut, Vitlöksgränd, ligger vid Granängsringens sydligaste punkt – det innebär att inga hållplatser finns längs med Granängsringen (vägen).

Planförslag och konsekvenser

Befintligt busshållplatsläge byggs om för att kunna inrymma två bussar samtidigt.



Situationsplan över busshållplatsläget

Parkering

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ett parkeringsdäck.

Planförslag och konsekvenser

Parkeringsdäcket omvandlas till ett garage i två våningar som även nås via trappa och hiss. Garaget inrymmer cirka 200 parkeringsplatser för bil varav tre handikapplatser. Handikapplatserna placeras i anslutning till hiss. Parkeringslösningen ses i ett sammanhang tillsammans med Granängsringen och ger på så sätt 0,74 parkeringsplatser per lägenhet. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.

För de tillkommande lägenheterna inryms cirka 145 cykelparkeringar samt 6 platser för cykelpool. Av dessa är 12 platser för lådcyklar, 102 platser för vanliga cyklar i cykelrum inomhus och 48 platser för vanliga cyklar utomhus. Cykelparkeringar utomhus möjliggör för fastlåsning i cykelramen. Cykelrummet förses med stativ för hjulbyte och plats för cykelmekande. Trappor som knyter ihop terrassplanet med stråket mellan det befintliga bostadshuset och parkeringsgaraget förses med cykelramp.

Barnperspektiv

Nulägesbeskrivning

I området finns vägar, parkeringsplatser och en torgyta som i huvudsak är till för biltrafikanter. Utmed gatan Granängsringen finns en gångbana på dess norra/västra sida men saknar helt cykelbana. En gång- och cykelbro underlättar passager över gatan för de som ska till bostadsområdet i nordväst.

Planförslag och konsekvenser

Ny bostadsbebyggelse ges en terrass i ett lugnt läge som gemensamt nyttjas av de boende. Bostäder kan även bidra till ökad trygghet och närvaro till området.

Befintligt vägområde breddas, befintlig gångbana får delvis en ny sträckning och breddas för att även inrymma en cykelbana. På den södra sidan anläggs en gångbana. Den nya utformningen av gatuområdet bidrar till utvecklingen av trygga skolvägar. Däremot kommer befintlig gång- och cykelbro tas bort och ersättas med ett övergångsställe och en tillgänglig gång- och cykelväg upp mot bostadsområdet i nordväst. Torgytan kommer att utvecklas och bidra bland annat som en offentlig mötesplats

Kulturmiljö

Fornlämningar

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).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger cirka 700 meter från Tyresö centrum. Tyresö centrum nås till fots eller cykel via Wättingestråket och med bil eller buss via Granängsvägen och Bollmoravägen.

Granängstorget utgör ett lokalt centrum för Granängsringen och dess närområde med lokaler för restaurang/pub, närbutik, frisörsalong, syateljé och hundfrisör samt ett antal föreningslokaler. På torget finns en återvinningsstation.

Direkt norr om planområdet finns en förskola. Tyresö gymnasium och Tyresöhallen ligger cirka 500 meter sydost om planområdet.

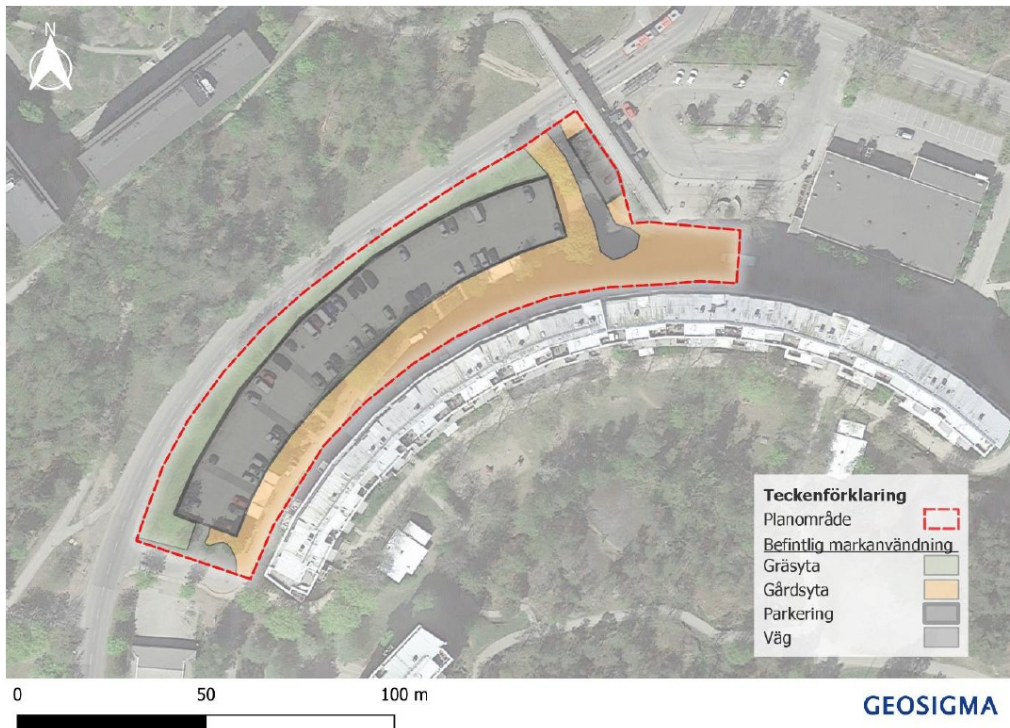
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en lokal i bottenvåningen mot Granängstorget. Den nya lokalen förväntas bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare. Återvinningsstationen på torgytan fasas ut genom att detta ska tas omhand inom respektive kvartersmark.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

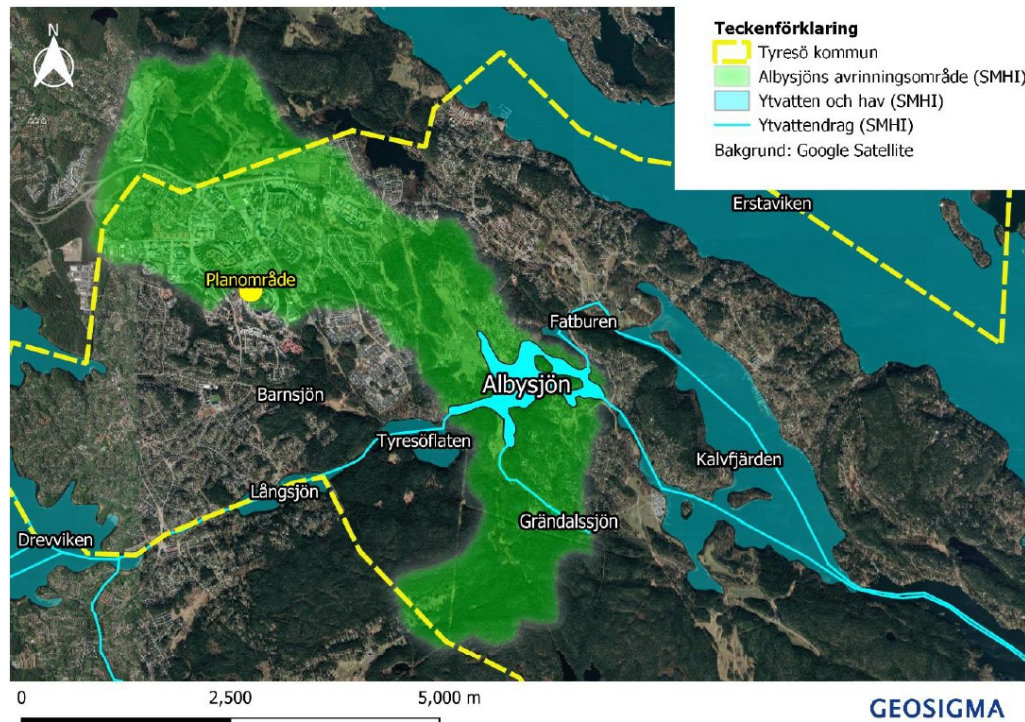
Planområdet utgörs i huvudsakligen av hårdgjorda ytor men också av blandat grönområde med träd utmed gatan och bergknallar.



Befintlig markanvändning inom kvartersmarken

Sammantaget bedöms infiltrationsförutsättningarna för dagvatten som låga då de ytliga jordarterna inom området utgörs av berg i dagen. Detta innebär att dagvattnet måste ledas till befintliga dagvattenledningar för avledning mot recipient.

Större delen av Bollmora avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vattnet i en kulvert i nord-sydlig sträckning, genom hela Bollmora, och ut i Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket mynnar vidare till dagvattenanläggningen, Kolardammarna, cirka två km nedströms Bollmora. 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.



Översikt över planområdet och recipienter

Ytvattenförekomsten Albysjön är den primära recipienten för dagvatten från planområdet. Ytvattenförekomsten Albysjön är inte registrerad i Vatteninformationssystem Sveriges databas. På grund av detta antas Albysjöns recipientstatus motsvara recipientstatus i ytvattendraget Tyresån, som rinner genom Albysjön (VISS, 2020a; VISS EU_CD SE 656944-164051).

Enligt VISS (2020a) är den ekologiska statusen i Tyresån otillfredsställande där kvalitetsfaktorer (1) morfologiskt tillstånd och kontinuitet, (2) flödesförändringar, samt (3) övergödning i ytvattendraget utgör bedömningsgrund. Vidare uppnår Tyresån en ej god kemisk status (VISS, 2020a) där utlösande kvalitetsfaktorer utförs av halterna av de prioriterade ämnena perfluoroktansulfonat (PFOS), kvicksilver (Hg), samt ploybromerade difenyleterar (PBDE) vilka överskrider ansatta gränsvärden (VISS, 2020a). Noterbart är att gränsvärden för Hg samt PBDE överskrids i samtliga av Sveriges vattenförekomster (VISS, 2020a).

Planförslag och konsekvenser

Breddningen av vägområdet innebär en ökad mängd hårdgjorda ytor vilket resulterar i ett ökat dagvattenflöde vid regn som ska tas omhand.

Påbyggnaden på parkeringshuset innebär en minskning av trafikerade hårdgjorda ytor ur ett avvattningsperspektiv då det övre öppna planet får ett tak.



Planerad markanvändning inom kvartersmarken

För att fördröja dagvattenflödet inom kvartersmark behövs en dimensionerande fördröjningsvolym om 22 kubikmeter. Halva denna mängd kan fördröjas genom sedumtak på byggnaden. För att uppnå den erforderliga utjämningsvolymen för dagvatten kan växtbäddar anläggas för fördröjning och rening av dagvatten innan avledning till recipient. Utjämningsvolymen bidrar till att efterleva reningskraven.

En simulering har gjort gällande föroreningshalter i befintlig och planerad markanvändning. Denna indikerar att ämneshalter av fosfor (P), kväve (N), bly (Pb), koppar (Cu), zink (Zn), kadmium (Cd), krom (Cr), nickel (Ni), kvicksilver (Hg), suspenderad substans (SS) samt benso(a)pyren (BaP) i dagvatten från planområdet förväntas att minska med projekterad exploatering. Ämneshalten av PBDE förväntas vara densamma. Ämnesbelastningen från planområdet vid planerad markanvändning minskar för samtliga studerade ämnen. Detta innebär att ombyggnationen bidrar till att förbättra recipientens möjligheter till att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Mark- och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av så kallad låg eller normalrisktyp med avseende på markradon. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert. Bostadsbyggnaden kommer att placeras ovanpå en befintlig byggnad.

Buller

Trafikbullerutredningen är framtagen enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med de tillägg som trädde i kraft 2017-01-01 (förordning 2017:359).

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

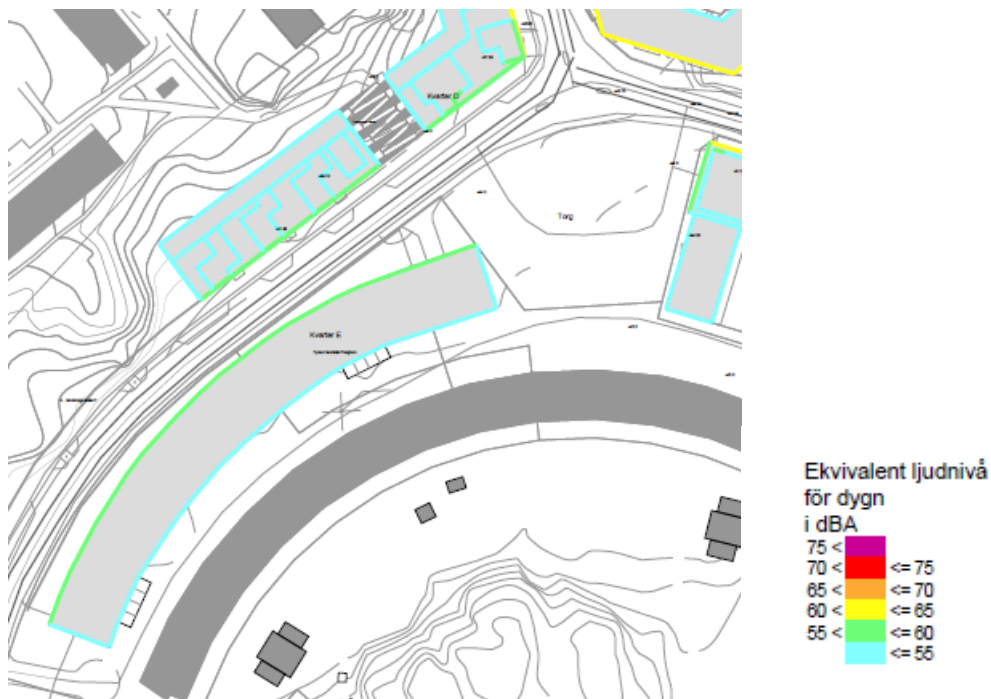
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostäder om högst 35 kvm gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad (ÅF Infrastructure)



Maximal ljudnivå från vägtrafik vid fasad (ÅF Infrastructure)

Samtliga lägenheter klarar 60 dBA vid fasad och riktvärden enligt förordningen (2017:359) innehålls. Samtliga lägenheter som är högst 35 kvm klarar kraven utan åtgärder.

För större lägenheter föreslås lämplig planlösning, i detta fall får de fönster åt två håll och bedöms klara riktvärdena. Vid behov kan ljudabsorbenter i balkongtak användas för att klara högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad.

Samtliga bostäder har möjlighet till gemensamma uteplatser på terrass med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Busstrafiken vid busshållplatser skapar lågfrekvent buller när bussar stannar.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

| Bestämmelse: | Förklaring/Syfte: |
|--------------|---|
| GATA | Gata (PBL 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2). Yta som får användas för fordon-, gång- och cykeltrafik. |
| TORG | Torg (PBL 4 kap 5 § stycke 1 punkt 2). |
| B | Bostäder. (PBL 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3). Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. |
| C | Centrum. (PBL 4 kap 5 § stycke 1 punkt 3). Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller ska vara lätta att nå. |
| | Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1). Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad. |
| | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1). Utöver nockhöjden får tekniska installationer, räcken och likande uppföras. |

| | |
|---|--|
| e ₁ | Byggnadens användning ska vara att bottenvåningen utformas med lokaler för centrumändamål om minst 90 % av fasadens längd. Inga bostäder får inrymmas i bottenvåningen. Bostadskomplement får inrymmas (PBL 4 kap 11 § stycke 1 punkt 2). Syftet är att skapa publika lokaler för att ha en offentlig karaktär mot allmän plats. Bostadskomplement som miljörum och cykelförråd tillåts. |
| (Generell bestämmelse, beteckning saknas) | Genomförandetiden är 5 år. |

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) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Tidplan för genomförande

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

| | |
|---|-----------------|
| Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast) | mars 2021 |
| Fastighetsbildning vinner laga kraft (tidigast) | kvartal 2, 2021 |
| Bygglov(tidigast) | kvartal 2, 2021 |
| Byggstart infrastruktur(tidigast) | kvartal 2, 2021 |
| Byggstart bostäder (tidigast) | kvartal 4, 2021 |

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När genomförandetiden börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt detaljplanen. Genomförandetiden är den garanterade tiden då planen gäller. Endast undantagsvis kan planen komma att ändras eller upphävas, det ska i så fall vara nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska vara godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden i samband med genomförandet av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras att exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmark. Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till planområdet och för att delfinansiera detta erlägger exploatören ett exploateringsbidrag.

För genomförandet av detaljplanen krävs fastighetsregleringar. Denna överlåtelse av mark regleras i exploateringsavtalet och en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering biläggs avtalet.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram i detaljplaneprocessen och biläggs exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att kommunens krav på

gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark och allmän platsmark.

I avtalet regleras vidare frågor om parkering, buller, tillgänglighet, sophantering, dagvatten, övriga avgifter, tidplaner, samordning, besiktning, uppföljning, skadestånd, viten, överlåtelse och andra genomförandefrågor.

Fastighetsrättsliga frågor

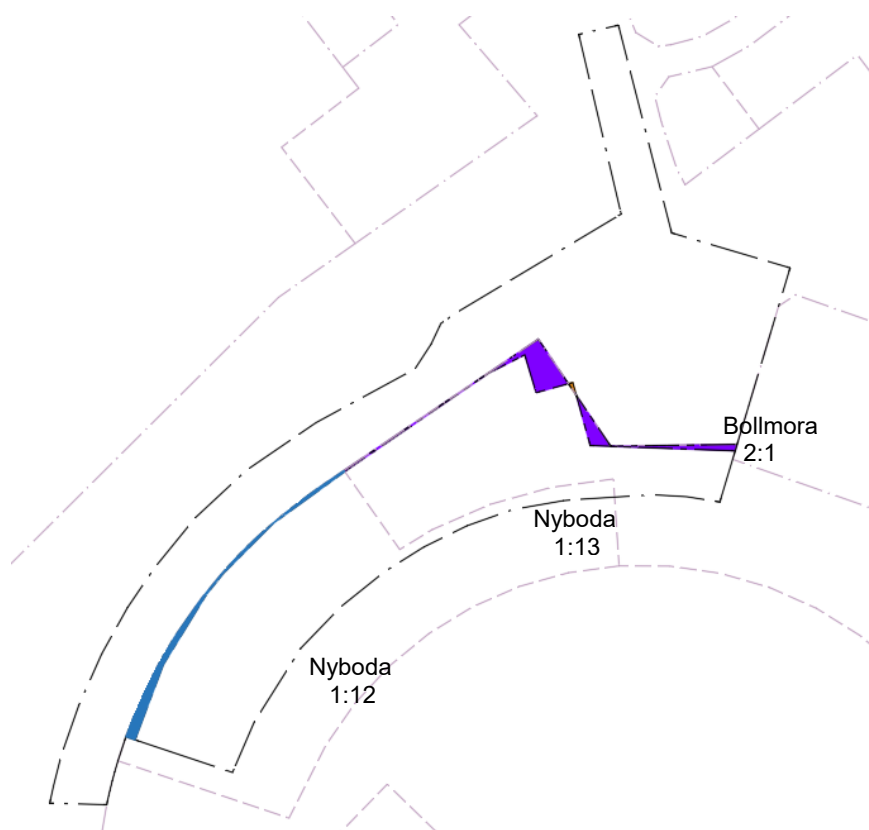
Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra planen. Den ska vara genomförd innan bygglov ges.

Konsekvenser för fastigheterna

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen. Tyresö kommun kommer att ansöka om lantmåteriförrättning för överföring av mark som enligt detaljplanen är allmän plats. De områden som är aktuella för inlösen (blå och lilamarkerade områdena i bilden nedan) överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Bollmora 2:1. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan kommunen och ägaren till Nyboda 1:12 samt Nyboda 1:13. Tyresö kommun ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning hos Lantmäteriet, exploatören biträder ansökan.

Kommunen ansöker om lantmåteriförrättning för överföring av mark (orangemarkerat område i bilden nedan) som enligt detaljplanen ska vara kvartersmark, från Bollmora 2:1 till Nyboda 1:13. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och ägaren till Nyboda 1:13. Tyresö kommun ansöker om lantmåteriförrättning hos Lantmäteriet, exploatören biträder ansökan och bekostar åtgärden.

Övriga regleringar inom kvartersmark ansvarar exploatören för.



Fastighetsbildningsåtgärder som behöver göras för att genomföra detaljplanen

Nedan redovisas konsekvenserna av fastighetsregleringarna för de enskilda fastigheterna inom planområdet.

| Fastighetsbeteckning | Markinlösen allmän plats ca areal | Fastighetsbildning kvartersmark ca areal |
|----------------------|---|--|
| Bollmora 2:1 | + 302m ² från Nyboda 1:12 samt Nyboda 1:13 | - 2 m ² till Nyboda 1:13 |
| Nyboda 1:12 | - 106 m ² till Bollmora 2:1 | |
| Nyboda 1:13 | - 196 m ² till Bollmora 2:1 | + 2 m ² från Bollmora 2:1 |

Sträckningen för befintlig ledningsrätt inom kvartersmark för fjärrvärme kommer att behöva justeras och regleras i avtal mellan exploitör och ledningsägare, för slag kring trapphus.

Övriga ledningsägare för fiber, el och tele svarar själva för att trygga sina ledningsnät, exempelvis genom avtal eller ansökan om ledningsrätt hos Lantmäteriet.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet, vilket innebär ansvar för anläggande, drift och skötsel av gator, torg samt gång- och cykelvägar. Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark, liksom anslutningar mot allmän platsmark.

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

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförande frågor handläggs av kommunens exploateringsenhet. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i kommunen. Beställning av nybyggnadskarta görs till kommunens geodataenhet. Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder handläggs av Lantmäteriet.

Teknisk försörjning

Avfall

Hantering av hushållsavfall sker via sopsug där sopnedkast nås via byggnadens terrass. Utöver detta inryms kärlskåp inom kvartersmark för olika återvinningsfraktioner. Kärlskåpen nås för tömning via återvändsgatan i söder. Sophantering för lokalen sker via verksamhetsinkast i sopsug på bostadsbebyggelsen Granängsringens innergård.

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. Kommunen ansvarar för flytt av kommunala VA-ledningar inom allmän plats.

Fjärrvärme

Exploatör kontaktar Vattenfall AB för flytt av befintlig fjärrvärmeledning, för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Exploatör bekostar flytt. Nyttillkommen bebyggelse ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Ny bebyggelse ska kopplas på befintligt nät 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.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

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

Byggaktören 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

Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärder varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet debiterar avgift enligt taxa. Kostnaden för fastighetsbildning inom kvartersmark betalas av exploitören och kommunen betalar för fastighetsbildning inom allmän plats. Mark kommer att regleras mellan kommun och exploitör som ett led i genomförandet av detaljplanen. Överföring av mark mellan kommun och exploitör sker utan ersättning.

Allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats, dvs. gator, torg samt gång- och cykelvägar. Den ersättning som ska erläggas till kommunen i samband med genomförandet av detaljplanen regleras i separata genomförandeavtal med exploitören.

Kvartersmark

Exploitören ansvarar för utbyggnad av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Avfall

Avgifter för sophämtning betalas av fastighetsägare enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För uppgifter om taxa, kontakta Tyresö kommunen, telefon, 08-578 291 00.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift på privat tomt 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.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.

Medverkande tjänstepersoner

Följande tjänstepersoner från Tyresö kommun och av Tyresö kommun anlitade konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Christina Bolinder | Planarkitekt/projektledare |
| Karolina Hedman | Exploateringsingenjör |
| Sofia Eneborg/Peter Dalhamn | Trafikplanerare |
| Dipu Hossain | Byggprojektledare |
| Joachim Halvarsson/Sanna Samuelsson | Ledningssamordning |
| Mina Alsawadi | Landskapsarkitekt |
| Rickard Enström | Bygglovhandläggare |
| Ulrika Johansson | Avfallsplanerare |
| Svetlana Jouravlova/ Stefan Ljungdahl | Utredningsingenjör VA |
| Sandra Calestam | VA-strateg |
| Marie Svensson | Projekteringsledare (Rockstore AB) |
| Jimmy With | Bitr projekteringsledare (Rockstore AB) |
| Jim Emanuelsson | Teknikansvarig ledningssamordn. (Cowi) |