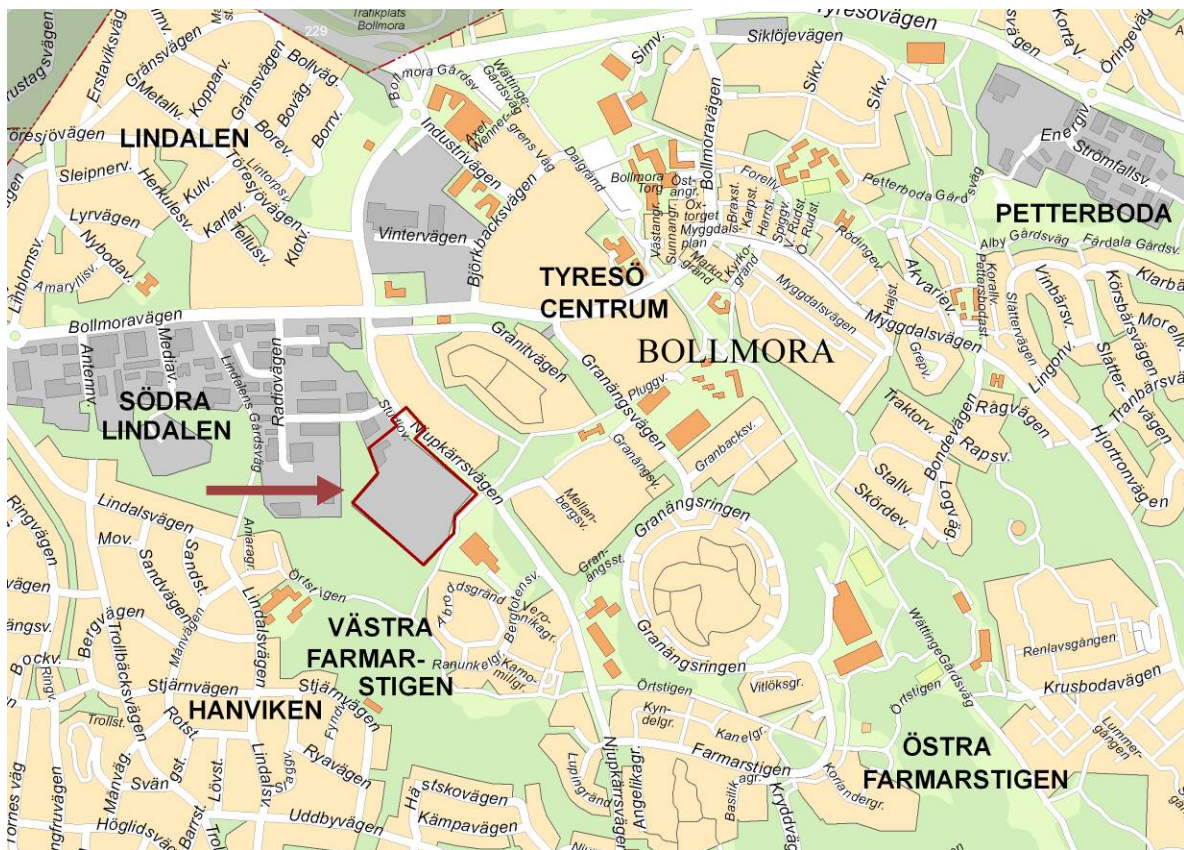


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Bostäder och verksamheter längs Njukärsvägen

Fastigheten Näsby 4:1472, Målaren 1 m fl. inom Tyresö kommun, Stockholms län



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar: en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, en fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadsförvaltningen) och denna beskrivning.

Som underlag för detaljplanen har ett antal utredningar upprättats: Trafik- och industribullerutredning (ACAD-International AB, 2011-09-21 och PM 12-01-13), Översiktlig beskrivning av riskfrågor (Brandskyddslaget, 2011-09-02), Dagvattenutredning Tyresö Näsby (Sweco Environment AB, 2011-09-09), Naturinventering (AIX, dec 2011) och Översiktlig geoteknisk utredning (WSP, 2011-06-22).

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

JM inkom under hösten 2010 med en förfrågan om att planändra fastigheten Näsby 4:1472 för att kunna uppföra tätare bostadsbebyggelse. Området planlades för allmänt ändamål (A) i slutet av 1970-talet när det var tänkt att utbildningsradions verksamhet skulle flytta till Tyresö. Planerna realiserades aldrig och området har därför förblivit obebyggt. I dagsläget medges att 60 procent av fastigheten får byggas till en högsta byggnadshöjd av 12 meter. I de tidigare översiktsplanerna har fastigheten reserverats som arbetsplatsområde, men i gällande översiktsplan från 2008 pekas området även ut som möjlig för bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick därför i uppdrag av kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott den 2011-05-11 att upprätta en ny detaljplan för området för möjliggörande av ny bostadsbebyggelse.

Under våren 2011 har samtal förts med Södertörns brandförsvär gällande möjligheten att omlokalisera befintlig brandstation till Målaren 1. Fastigheten omfattar kontor och ägs av Tyresö Bostäder. Planen för Målaren 1 har varit på samråd under försommaren 2011, eftersom den ingick i pågående planarbete för Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde. Nu tas Målaren 1 istället med i denna i syfte att lösa planfrågor som t ex tillfarternas för de båda fastigheterna i ett sammanhang. Fyra samrådsyttranden angående Målaren 1 har inkommit och dessa yttranden hanteras i aktuell detaljplan, se samrådsredogörelsen.

Planarbetet sker med normalt förfarande och enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft den 20 maj 2010. En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad

i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

## Syfte

Planen syftar till att möjliggöra nya flerbostadshus (ca 190 lgh) och radhus/parhus eller kedjehus (ca 20 st.) inom Näsby 4:1472. Samtidigt säkerställs ett delområde med parkmark, intill Bergfotens skola för rekreation och naturlek.

Detaljplanen syftar även till att ändra befintliga bestämmelser inom fastigheten Målaren 1 från industriändamål (J) till område för småindustri- och kontorsändamål samt eventuellt en ny brandstation. Samtidigt planläggs gatumark för en cirkulationsplats på Njupkärrsvägen.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i kommundelen Bollmora intill Lindalens verksamhetsområde. I norr angränsar Njupkärrsvägen, i öst Bergfotens skola, i söder ett grönområde och i väst Lindalens industriområde.

### Areal

Planområdet är ca 64 500 kvm.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Näsby 4:1472 ägs av JM AB.  
Fastigheten Målaren 1 ägs av Tyresö Bostäder.  
Fastigheten Näsby 4:1469 ägs av Tyresö kommun  
Fastigheten Näsby 4:1334 ägs av Brf Bergfoten

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

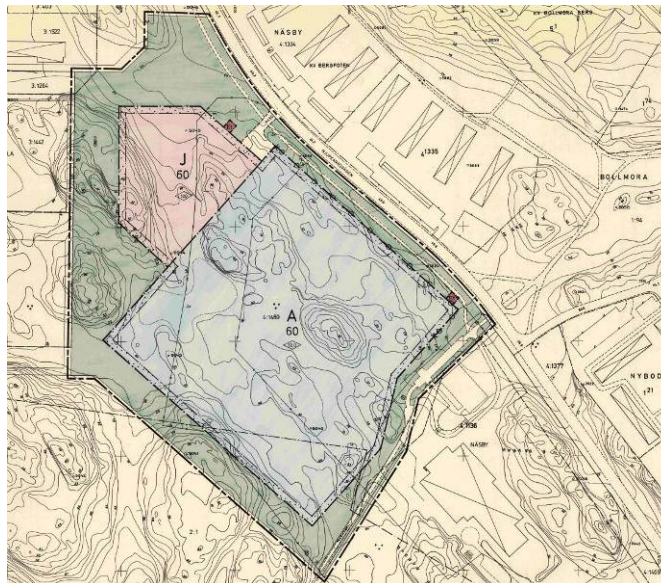
### Översiktsplan

I översiktsplanen för Tyresö antagen 17 april 2008 pekas planområdet ut som arbetsplatsområde och/eller område för tätare bebyggelse. Eftersom översiktsplanen stöder aktuellt planförslag har inte ett program upprättats.

### Gällande planer

Planområdet är planlagt som småindustriområde (J) och som område för allmänt ändamål (A) i gällande detaljplaner: *Södra Lindalens arbetsplatsområde* (från 1985) respektive *Näsby 4:1469* (från 1979). I dagsläget medges att 60 procent av fastigheten får bebyggas och med högst 12 meter i byggnadshöjd.

Gatumarken inom Njupkärrsvägen omfattas av Detaljplan för Väster Bollmora Berg, del av Näsby 4:317 m fl. fastställd 1965-04-09.



Gällande detaljplan för Näsby 4:1469 fastställdes 1979.

**Behov av miljöbedömning** När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planen bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Konsekvenser inom Näsby 4:1472 blir att en obebyggd industrifastighet till stora delar bebyggs med bostäder. Planområdet innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Planarbetet har utgått ifrån en naturinventering som påvisar vilka delar av planområdet som bör bevaras för att undvika alltför stora ingrepp i befintlig naturmark, samt vilka områden som i dagsläget används för lek av eleverna vid Bergfotens skola. Bebyggelse och markens anordnande med vägar och parkeringar har med hänsyn till naturinventeringen anpassats till topografin, vegetation, naturliga dagvattenflöden för att begränsa inverkan på natur- och rekreationsvärden. Rekreationsvärdena bedöms bli något försämrade i och med att grönområdet bebyggs, men detta kompenseras av att planområdet ska innehålla lekplat-

ser och sparade berghällar och vegetation som kan fungera som lek- och rekreativmiljöer. De flesta gångstråk som finns genom området blockeras inte med ny bebyggelse, utan ambitionen är att bostadsområdet ska förbli öppet och tillgängligt. Sammantaget innebär det att miljökonsekvenserna blir mycket mindre jämfört med om befintliga planer skulle realiseras. Närheten till kollektivtrafik och ett flertal separerade gång- och cykelstråk möjliggör att barn kan ta sig själv till aktiviteter inom närområdet. Konsekvenserna för landskapsbilden innebär att gaturummet stärks eftersom flerbostadshus placeras med långsidan mot Njupkärrsvägen. Den karaktäristiska bergshöjden som sticker upp i mitten av bostadsområdet kommer att bevaras.

För bostadsområdet föreslås ett system bestående av olika LOD-åtgärder inom kvartermark kombinerat med konventionella lösningar. Genom de redovisade lokala dagvattenlösningarna och naturliga våtmarksområdena minskas de ökade flödena och dagvattenvolymer, och dagvattnet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljön. Till exempel kompenseras hårdgjorda ytor med vegetationstak på komplementbyggnader och småhusen. Gatuträd förses med skelettjord. Större delen av Målaren 1 är i dagsläget påverkat genom en större kontorsbyggnad och anlagda hårdgjorda ytor. För att kompensera och förbättra dagvattenhanteringen föreslås en planbestämmelse om att gröna tak ska införas.

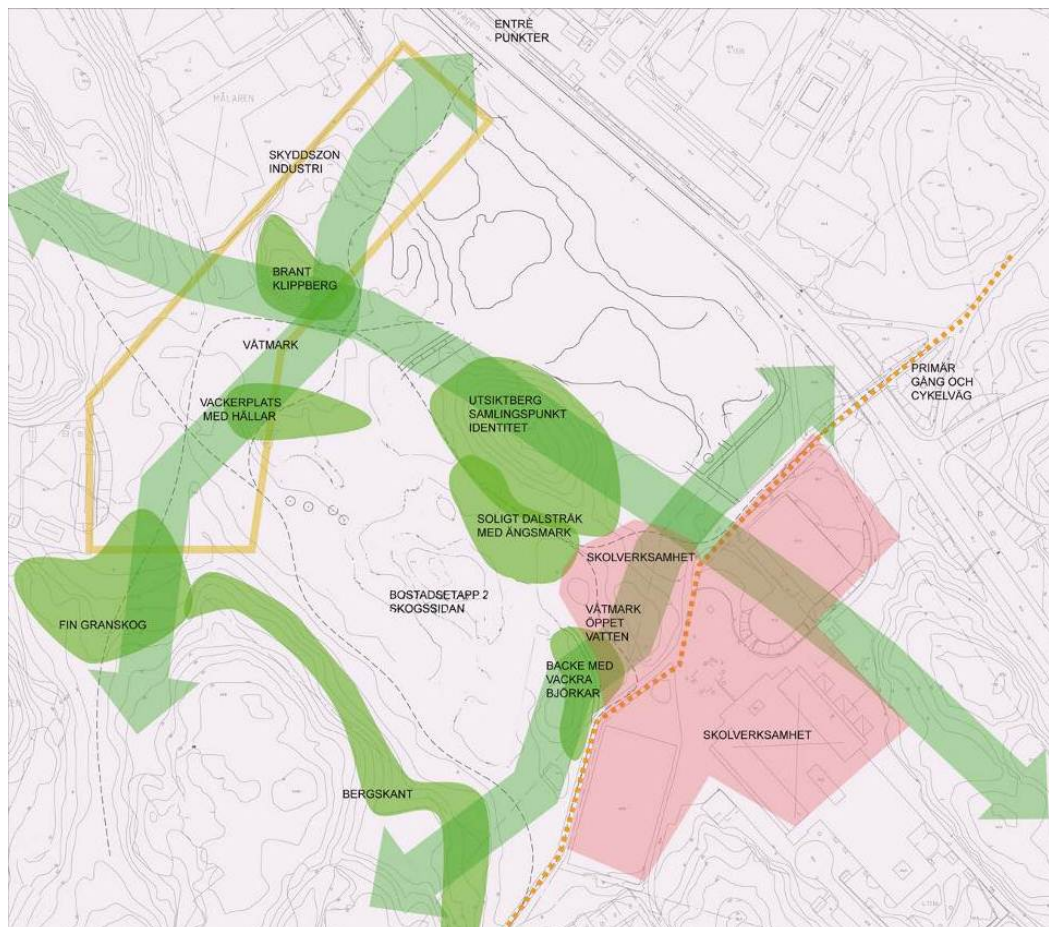
Trafikbuller alstras huvudsakligen från Njupkärrsvägen. Utredningen visar att ljudnivåerna mot större delen av de planerade bostäderna uppfyller riktvärden för bostäder utan avstegsfall. Befintligt industribuller är lågt och inget kontinuerligt buller överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer. För Annas Pepparkakor överskrider dessa riktlinjer 3 gånger per halvår nattetid under ca 1 timme med 3 decibel. Även svarvning på Tyco Flex kan nattetid eventuellt alstra sporadisk korta höga ljud från svarvning inomhus. Dessa tillfälliga störningar bedöms kunna hanteras med hjälp av de tillkommande vallarna mellan Tyco Flex och de planerade småhusen, som får en avskärmande effekt. Eventuella störningar från brandfordons sirener från den eventuellt nya brandstationen inom Målaren 1 bedöms kunna hanteras. Riskutredningen anger att inga andra skyddsavståndskrav än de som finns för hantering och förvaring av brandfarliga gaser och vätskor bedöms nödvändiga. Dessa krav innebär skyddsavstånd på 25 meter till byggnad i allmänhet, vilket uppnås.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

## Mark, natur och bebyggelse

För att utvärdera planområdets natur- och rekreationsvärden inom Näsby 4:1472 har en naturinventering upprättats (AIX, dec 2010). Planområdet karaktäriseras av hållmark med omväxlande små höjder och små dälдер (svackor som ofta utgör sankmark) med öppen och ljus hållmarkstallskog. Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefull ur naturvårdssynpunkt, d v s innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. I mitten av området markeras landskapet av en trädbeklädd bergshöjd. Ett huvudgångstråk binder samman Bergfotens skola, och dess friytor och bollplaner, med flera närliggande bostadsområden. Inventeringen visar vilka delar av området som bör bevaras för att undvika alltför stora ingrepp i befintlig naturmark, samt vilka områden som i dagsläget används för lek av eleverna vid Bergfotens skola.

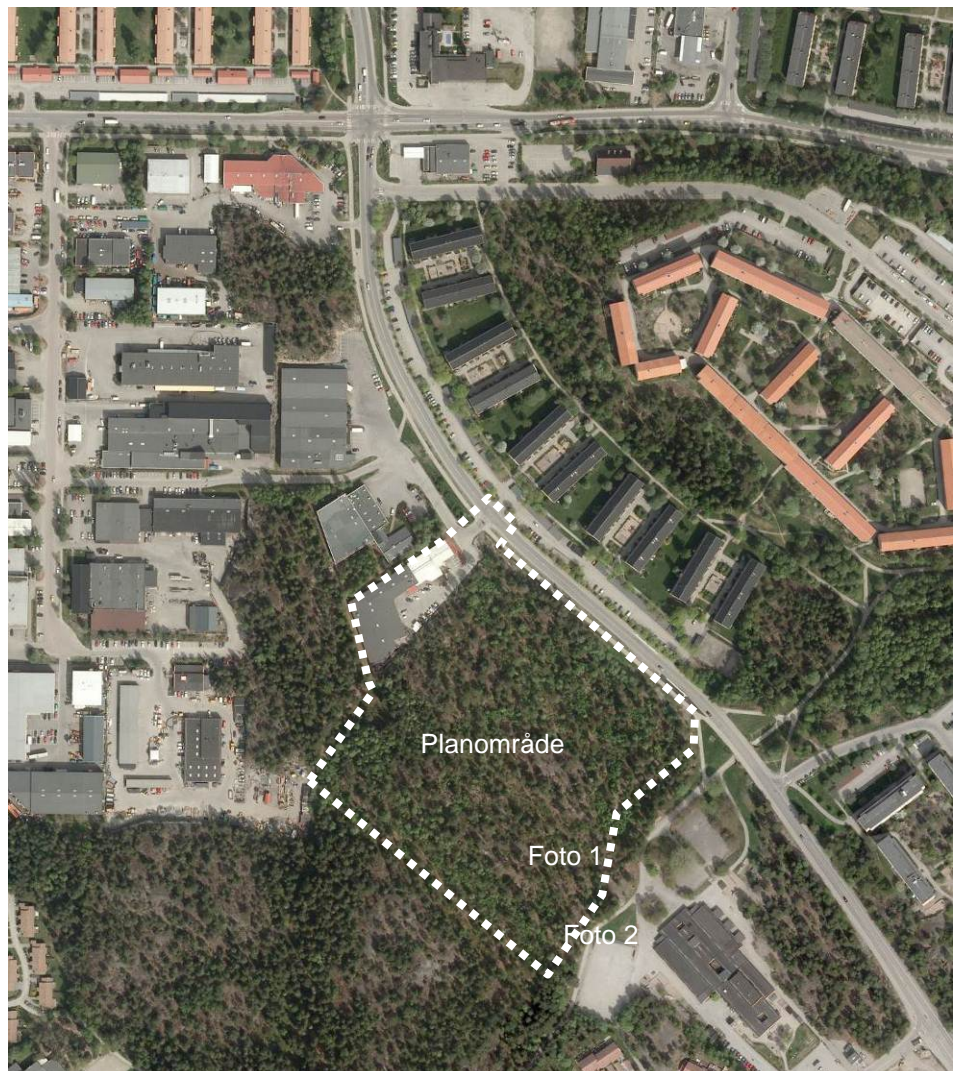
Större delen av Målaren 1 är i dagsläget påverkat genom en större kontorsbyggnad och anlagda hårdgjorda ytor.



Landskapsanalys, dec 2010, AIX



Foto 1. Skolans närmiljö inom Näsby 4:1472, balansstockar och naturlek  
Foto 2. Huvudgång- och cykelstråket sydöst om planområdet



Flygfoto

Geotekniska förhållanden	<p>En översiktlig geoteknisk utredning har upprättats av WSP, 2011-06-22. Markförhållandena inom planområdet domineras av fastmarkspartier med ytnära berg och/eller berg i dagen. Jorden består av postglacial finsand och sand på sandig morän. Det förekommer ytskikt av torv, i huvudsak i lågmarkpartierna. Undergrunden utgörs huvudsakligen av friktionsjord och berg utan geotekniska restriktioner. I lågmarkpartierna där marken består av organiskt material kommer markförstärkningsåtgärder i form av utskiftning erfordras.</p> <p>Byggnationen innebär att bergschakt kommer att bli aktuell inom stora delar av området även om omfattningen avses att minskas genom att anpassa husens grundläggningsnivåer till topografin så långt det går. Inför bygglov fodras ytterligare geotekniska undersökningar för att kunna avgöra den organiska jordens lagertjocklek och få bättre underlag på bergnivåer.</p>
Markföroreningar	Inga kända förekomster av förorenad mark finns.
Radon	Mark- och berggrundsförhållandena är av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska en radonmätning utföras inför bygglov.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen (8 1988:950) om kulturminnen m.m.

## PLANFÖRSLAGET

Kvalitetsprogram	Ett kvalitetsprogram har upprättats till detaljplanen för att garantera både en god arkitektur och en högkvalitet för utomhusmiljön och användas som riktlinjer vid bygg- och marklovsskedet samt genomförandet, se separat bilaga. Nedan återges endast ett urval av bilderna ur gestaltungsprogrammet.
Bebyggelse	<p><b>Bostadsområdet</b></p> <p>Bostadsbebyggelsen ska få en tydlig identitet och erbjuda en god boendekvalitet och arkitektur samt en stark miljöprofil. Förslaget innehåller ca 190 lägenheter fördelade mellan tre lamellhus i fem våningar och sju punkthus i fyra våningar. Lamellhusen placeras med långsidan mot Njupkärrsvägen för att rama in gaturummet och skydda bostadsområdet mot trafikbuller. Ett tjugotal rad-/par-/eller kedjehus får uppföras i två våningsplan inom planområdets södra del. I nordväst föreslås en ca 25-50 m bebyggelsefri zon mot Lindalens</p>

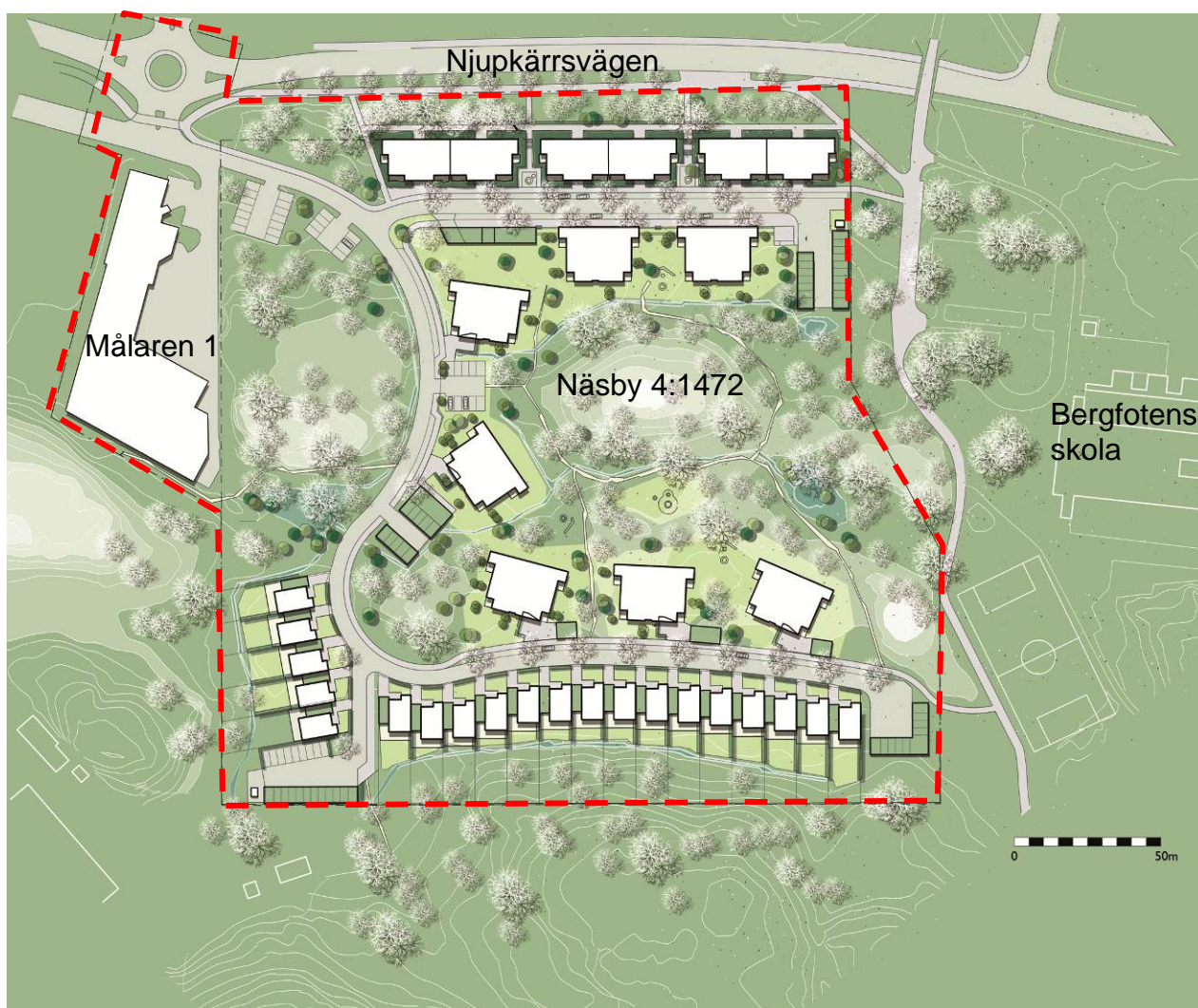


verksamhetsområde.

Samtliga flerbostadshus ska utformas utan synliga elementskarvar. Taken är flacka med maximalt 10 graders lutning. Teknikutrymmenas utformning ska integreras i byggnaden. Hissknoppar får sticka upp ca 2-2,5 meter men inte synas mot Njupkärrsvägen.

Rad-/par-/och kedjehusens tak ska utföras med gröna vegetationstak alternativt solpaneler. Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar på fram- och baksidan av husen samt på gaveln av framsidans burspråk.

Komplementbyggnader och carport ska ha vegetationstak.



*Illustrationsplan för bostadsområdet inom Näsby 4:1472 av WSP, Erséus arkitekter.*



*Volymstudie över ny bostadsbebyggelse inom Näsby 4:1472, Erséus ark.*



*Illustration, möjliga lamellhus mot Njupkärrsvägen, Erséus ark.*



*Illustration entré mot Njukärsvägen, lamellhus. Erséus ark.*



*Illustration, punkthus, Erséus ark.*



*Illustration, punkthus i parkmiljö med bevarade berghällar och träd.*



*Illustration entrépunktus mot bostadsgata. Erséus ark.*



*Illustration, möjliga kedjehus, Erséus ark.*

### **Verksamhetsområdet inom Målaren 1**

Planförslaget medger en markanvändning för småindustri och kontorsändamål samt möjliggör uppförande av en brandstation. Byggnadshöjden är anpassad för att rymma en antennmast, se nedan under "Brandstation, tekniska föreskrifter".

Byggnadsarean får uppgå till maximalt 60 procent av den totala fastighetens area. Ny bebyggelse ska uppföras med s.k. gröna vegetationstak för att bidra till en god lokal dagvattenhantering.

**Parkmark**

Det grönområde som används för lek av eleverna vid Bergfotens skola planeras som parkmark. Lekplats för naturlek får finnas.

## Lek och rekreation

Alla lägenheter ska få en bullerskyddad uteplats eller balkong i syd, sydväst alt. sydost. Inom kvartersmark ska en lekplats anordnas. De flesta gångstråk som finns genom området blockeras inte med ny bebyggelse, utan ambitionen är att bostadsområdet ska förbli öppet och tillgängligt.



## Gestaltning och landskapsbild

*Sektion genom Näsby 4: 1472, från söder till norr, Erséus ark.*

Näsby 4:1472 är en kuperad, bergig men grön fastighet vilket har resulterat i en struktur med lamellhus placerade mot Njupkärrsvägen och punkthus inplacerade kring en bergshöjd. Låga marknära bostäder längst i söder får enskilda tomter som vetter ut mot naturen. En slingrande bostadsgata rundar de olika bergknallarna, som har tagits till vara och sparats som en del av områdets identitet. Den bergshöjd som finns i mitten av bostadsområdet bevaras och får inte bebyggas. Bebyggelse och markens anordnande ska utföras med god anpassning till terrängen. Bestämmelsen n1 syftar till att värna om den naturliga terrängen och vegetationen, men möjliggör för skötsel och viss gallring efter samråd med kommunen. Marklov krävs för trädfällning.

## Offentlig service

Planområdet är beläget ca 1 km sydväst om Tyresö centrum med ett rikt utbud av offentlig service. I väst angränsar Bergfotens skola.

Kollektivtrafik	Planområdet ligger i ett mycket bra kollektivtrafikläge. Närmaste busshållsplats finns vid Bergfotens skola belägen ett 20-tal meter norr om planområdet vid Njupkärrsvägen. Vardagar går busslinje 872 till Gullmarsplan med en restid på ca 16 minuter och avgångar varje kvart. I rusningstrafik under vardagar går busslinje 812 direkt till Stockholms centralstation. Busslinje 872 kör även till Tyresö centrum.
Tillgänglighet och säkerhet	Vid uppförande och anläggande av nya byggnader ska gällande krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga uppfyllas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt vid genomförandet av planen.
Parkering	Markparkering ska delas upp i mindre enheter och integreras med bostadsbebyggelsen och anpassas till terrängen.  Totalt finns 205 parkeringsplatser för flerbostadshusen vilket motsvarar 1 parkering per lägenhet samt ca 10 % besöksplatser. 60 av platserna förläggs i underjordiska garage och ca 145 som gatu- och markparkering.  Parkering för radhus/parhus/kedjehus sker inom egen tomt 2 parkeringsplatser/hus.  Intill bostäderna ska cykelparkeringar anordnas.
Gator och trafik	Både bostadsområdet och verksamhetsområdet nås via en gemensam tillfart vid Njupkärrsvägen mittemot Målaren 1. I syfte att sänka hastigheterna på Njupkärrsvägen och erhålla en trafiksäker utfart, tillskapas en ny cirkulationsplats på Njupkärrsvägen.  Gatorna inom kvartersmark blir privata bostadsgator. Gatorna utformas med 4,5 meters bredd och 2 meter bred trottoar samt kantstensparkering. Utmed flerfamiljshusen anordnas trottoar för gående, kantstensparkering och träd. Längs småhusen ansluter gatan direkt mot fastighetsgräns som markeras med häckar. Cykeltrafik sker på gatan. Gatuträd förses med skelettjord som också ingår i områdets dagvattenhantering.

Konsekvenser för jämställdhet och barnkonsekvenser

Området har goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser och ligger centralt med gångavstånd till Tyresö centrum. Det finns möjlighet att nå planområdet som gående, cyklande eller med buss och bil, vilket kan anses positivt för jämställdheten.

Planområdet kommer att innehålla lekplatser och sparade berghällar och natur som fungerar som lekmiljöer. Närheten till kollektivtrafik och ett flertal separerade gång- och cykels-tråk möjliggör att barn kan ta sig själv till aktiviteter.

Buller

En trafik- och industribullerutredning (ACAD-International AB, 2011-09-21) har upprättats. Trafikberäkningarna har baserats på mätningar från 2009: 8000 fordon/årsmedeldygn, 7 % andel tunga fordon och 50 km/h. En uppräknig av trafikflöden har skett för att motsvara år 2015 enligt VGU 2004:80.

#### *Trafikbuller*

Trafikbuller kommer huvudsakligen från Njupkärrsvägen.

Utredningen visar att ljudnivåerna mot större delen av de planerade bostäderna uppfyller riktvärden för bostäder utan avstegsfall. Det gäller punkthus och parhus som beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) mot samtliga fasader och uteplatser. Lägenheter i lamellhusen, som planeras nära Njupkärrsvägen, kommer få en bullerutsatt sida, men mer än hälften av boningsrummen till samtliga lägenheter får tillgång till vädringsfönster vid tystare sida, ljudnivåer på 50 dB(A) eller lägre. Detta medför att krav enligt avstegsfall B uppfylls för lägenheter i lamellhusen. Trafikbullerkrav inomhus kan uppfyllas med normala byggåtgärder såsom val av tillräckligt ljudisolerande fasadväggar, fönster och uteluftsdon. Lamellhusen vid Njupkärrsvägen fungerar som en bullerskärm mot hus, gårdar och grönområden längre in i planområdet. Ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid samtliga uteplatser och balkonger uppfyller riktvärdena 55 dB(A) respektive 70dB(A).

#### *Industribuller*

Befintligt industribuller är lågt och inget kontinuerligt buller överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer. Mätningar har utförts se PM 12-01-13. För Annas Pepparkakor överskrids nattetid ca tre gånger per halvår under ca en timme Naturvårdsverkets riktlinjer med 3 decibel. Även svarvning på Tyco Flex kan nattetid alstra eventuellt sporadisk korta höga ljud vid svarvning inomhus. Dessa tillfälliga störningar bedöms kunna hanteras med hjälp av tillkommande vallar mellan Tyco Flex och de planerade småhusen, som får en avskärmande effekt.

Buller från brandbil med siren kan innebära att de närmsta

lamellhusens fasader måste dimensioneras för mycket höga ljudnivåer, 10 – 15 dB högre än för trafikbullret. Detta innebär höga ljudkrav på fasadvägg, fönster och don.

Kommunens bedömning är att i detta centrumnära läge med bra kollektivtrafikförsörjning och närhet till service, skolor, grönområden kan ett avstegsfall för flerbostadshusen närmast Njupkärrsvägen motiveras. Inom angränsande industriområde i sydväst ska vallar anläggas och fungera bullerdämpande och som visuellt skydd mot verksamhetsområdet. En eventuell flytt av brandstationen förväntas inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Brandförsvaret beräknar i medeltal få 1-2 utryckningar per dag. Nattetid används normalt inte sirener vid utryckning. Den planerade cirkulationsplatsen i kombination med signalljus ska enligt Brandförsvaret medföra att sirener inte krävs per automatik vid utkörning på Njupkärrsvägen.

## Risker

Bollmoravägen på sträckan norr om Lindalens industriområde är klassad som en sekundär transportled för farligt gods. Avståndet till vägen från planområdet är drygt 350 meter. Norr och söder om Bollmoravägen finns två bensinstationer (Statoil, Tanka). Avståndet mellan planområdet och stationerna är ca 350 respektive 250 meter. Merparten av verksamheterna inom Lindalens verksamhetsområde utgörs av företag med liten eller ingen hantering av farliga ämnen. Gällande plan för verksamhetsområdet anger ett krav på 50 meters säkerhetszon från fastighetsgräns.

En översiktlig beskrivning av riskfrågor har tagits fram av Brandskyddslaget. Utredningen konstaterar att i anslutning till Näsby 4:1472 har inga verksamheter som bedöms utgöra någon betydande risk för planerade bostäder identifierats. Kommunens parkförvaltning har bl a upplag och uppställning av fordon samt ett kontor för bostadsförvaltning (Tyresö Bostäder). Dessa verksamheter omfattar eventuellt endast mindre mängder farliga ämnen. Till exempel kan gasolflaskor, burkar med målarfärg, dunkar med diesel etc. finnas vid anläggningen. Utredningen anger att inga andra skyddsavståndskrav än eventuellt de som finns för hantering och förvaring av brandfarliga gaser och vätskor bedöms nödvändiga. Dessa krav innebär skyddsavstånd på 25 meter till byggnad i allmänhet, 50 meter till verksamhet med stor brandbelastning samt 100 meter till svårutrymda lokaler. Samtliga avstånd kan halveras om förvaring av den brandfarliga varan sker i ett utrymme med brandteknisk klass EI 60 eller högre. Bostäder klassas som byggnad i allmänhet, vilket innebär ett skyddsavstånd på maximalt 25 meter utifrån dessa föreskrifter. För angränsande verksamhetsområde ändras markanvändningen från ”industri” (J) till ”småin-



dustri" (Jm).

Inom fastigheten för den planerade brandstationen, Målarren1, kommer en övningsplats för räddningstjänsten att finnas. Eldning av gasol kan förekomma vid utbildning av handbrandsläckare. Vid enstaka uppvisningstillfällen kan större eldningar förekomma.

Sammantaget bedöms att skyddsavståndet 25-50 meter till de planerade bostäderna utgör det skyddsavstånd till bostäderna som krävs. Marken är dessutom kuperad och är avskärmande genom den kuperade terrängen.

## TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet genom en anslutningspunkt i fastighetsgräns ut mot Studiovägen. VA-ledningarna bedöms kunna föräggas med självfall till befintliga, anslutande VA-ledningar utan ny pumpstation.

Dagvatten

Recipenter för dagvattnet från planområdet är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet genom Follbrinken till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som i sin tur är en del av Tyresöån, SE6200.

För bostadsområdet föreslås ett system bestående av olika LOD-åtgärder inom kvartersmark. För hantering av dräneringsvatten föreslås ett konventionellt ledningsnät. Enligt dagvattenutredningen av Sweco bedöms en kombination av gröna och traditionella lösningar ge en effektiv dagvattenhantering som minskar de ökade flödena och dagvattenvolymer.

I markplanen bevaras befintliga våtområden som finns i lågpunkterna. Regnvatten tas upp av vegetationstak på komplementbyggnader och tomtmark, resterande dagvatten leds till lågpunkterna via diken. Vid kraftiga regn kan dagvattnet svämma över i lågpunkterna och bilda temporära vattensamlingar. De föroreningar i dagvattnet som genereras i anslutning till planområdet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljön. Eventuellt ökade flöden och vattenvolymer förs till kommunens dagvattennät och bedöms kunna tas om hand, eftersom kapaciteten i ledningen är tillräcklig. Det är dock viktigt att förebygga ökade flöden med hänsyn till områden uppströms och nedströms som i framtiden kan bli aktuella för exploatering. Gatuträd förses med skelettjord

som också ingår i områdets dagvattenhantering. Oljeavskiljare ska anordnas i det underjordiska garaget, se planbestämmelse.

För att minimera föroreningar i dagvatten bör byggnadsmaterial med tungmetaller undvikas.

El  
Idag finns en transformatorstation i områdets norra del intill Njupkärrsvägen. Transformatorstationen föreslås flyttas till ett nytt läge ca 50 meter sydöst. Ytterligare en transformatorstation tillkommer inom bostadsområdet sydvästra del, se E-område.

Avfall  
Avfallsbehållare anordnas i underjordiska kassuner för restavfall och matavfall. Kommunens riktlinjer för avfallshantering ska uppnås. Utrymme eller annan lämplig anordning för insamling av hushålls-, grov- och matavfall kommer att anordnas i samråd med Tyresö kommun. Behoven av insamlingslösningar för förpackningar och tidningar beaktas i vidare bygglovsprocess i samråd med exploatör.

Uppvärmning  
Befintliga fjärrvärmeledningar ligger i direkt anslutning till planområdet längsmed Njupkärrsvägens västra sida. Bebyggelsen planeras att anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Brandstation, tekniska föreskrifter  
Inom fastigheten för den planerade brandstationen, Målarren1, kommer en övningsplats för räddningstjänsten att finnas.

Vid en etablering av en brandstation får en teknisk mast avsedd för telekommunikation uppföras. Masten får uppgå till totalt 35 m och kommer att vara genomsiktlig.

## GENOMFÖRANDE FRÅGOR

### Tidplan

Beslut om planuppdrag den 11 maj 2011 i kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott.

Beslut om samråd den 17 november 2011 i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet.

Samråd: nov-dec 2011

Beslut om granskning: feb-mars 2012 i kommunstyrelsen

Granskning: mars-april 2012

Antagande: september-oktober 2012 i kommunfullmäktige

Laga kraft, tidigast: oktober 2012

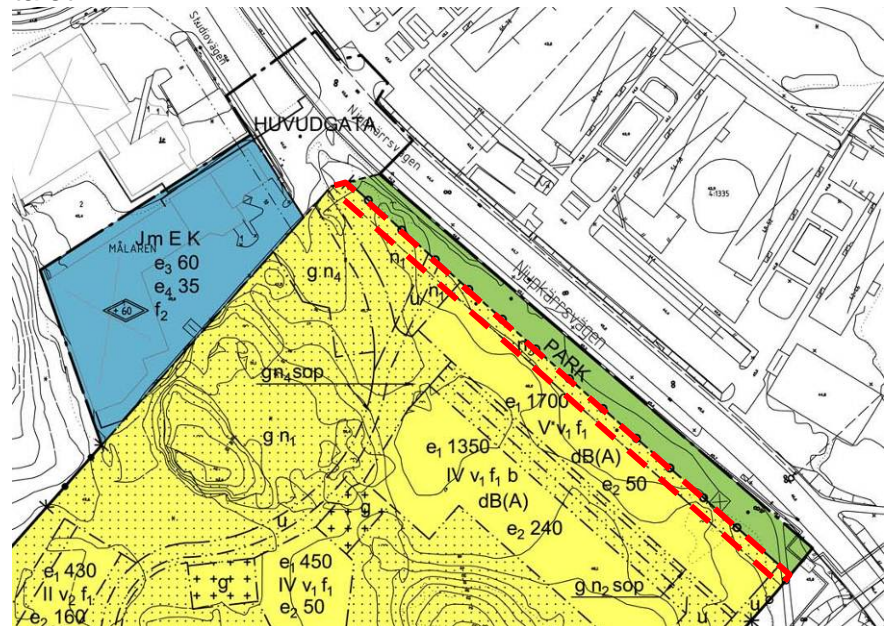
Byggstart, tidigast: november 2012

Genomförandetid	<p>Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av denna omfattning erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.</p> <p>När detaljplanens genomförandetid börjar har fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.</p>
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	<p>I och med genomförandet av detaljplanen kommer Tyresö kommun att bli huvudman för allmänna platser inom planområdet (park och huvudgata).</p> <p>Tyresö kommun kommer att upprätta en anslutningspunkt för VA i fastighetsgränsen ut mot Studiovägen som ska betjäna de planerade bostäderna. Samtliga VA-ledningar inom kvartersmark för bostäder är enskilda.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till servicecentral.</p> <p>Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.</p>
Exploateringsavtal	<p>Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och JM, Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser, markägoförhållanden och övriga åtaganden av JM.</p>

## FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersmark

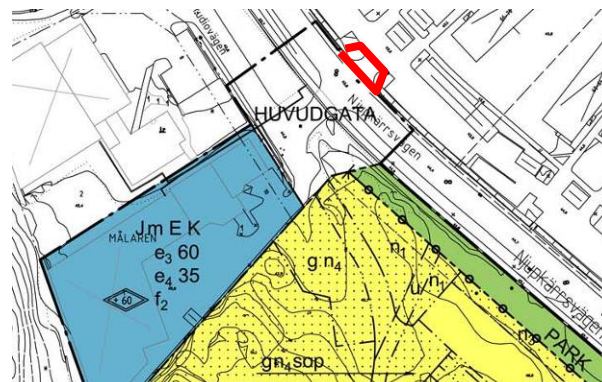
Området som är markerat med röd streckad linje på kartan nedan föreslås att genom fastighetsreglering föras över från kommunens fastighet Näsby 4:1469 till Näsby 4:1472. Villkor för fastighetsregleringen överenskommes i exploateringsavtalet.



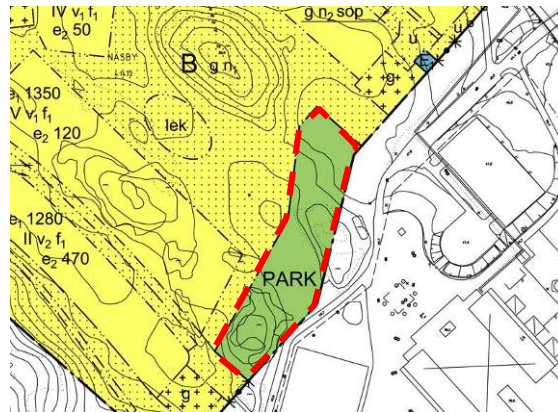
Ca 1275 kvm

## Allmän plats

Området om ca 130 kvm som på kartan nedan är markerat med rött föreslås att genom fastighetsreglering föras över från fastigheten Näsby 4:1334 till kommunens fastighet Näsby 4:1469. Detta krävs för att den planerade cirkulationsplatsen längs Njupkärrsvägen ska inrymmas. Särskilt avtal om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan Brf Bergfoten och Tyresö kommun angående detta.



All mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats inom fastigheten Näsby 4:1472 (park) ska genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Näsby 4:1472 till kommunens fastighet Näsby 4:1469, se bild nedan. Villkor för fastighetsregleringen överenskommes i exploateringsavtalet.



#### Inom kvartersmark

Fastighetsbildning kommer även att ske inom kvartersmark för bostäder. Den mark som planeras för radhus, parhus alternativt kedjehus ( $v_2$ ) planeras att styckas av till ca 20 fastigheter med äganderätt. För de övriga bostäderna i punkthus och lamellhus planeras det att bildas 3 st fastigheter som kommer att ägas av olika bostadsrättsföreningar. Exakt avgränsning av dessa fastigheter kommer att fastställas inom respektive förrättning efter detaljplanen vunnit laga kraft.

#### E-område

De två markområden som inom planområdet är planlagda för E-område planeras att genom fastighetsreglering överföras från Näsby 4:1472 till kommunens fastighet Näsby 4:1469. Villkor för fastighetsregleringen överenskommes i exploateringsavtalet.

#### g-område

Området markerat med g på plankartan är avsett för gemensamma anläggningar för de fastigheter som planeras att bildas enligt ovan inom planområdet exempelvis gator, parkeringsplatser, sopkärl, lekplatser, grönområden och dagvattenhantering m m.

#### u-område

Mark inom u-område är avsett för Vattenfalls underjordiska högspännings- och fjärrvärmeledningar. Upplåtelse av ledningsrätt sker utan ersättning

#### Villaservitut

De villaservitut som idag belastar fastigheten Näsby 4:1472 planeras att upphävas när detaljplanen vinner laga kraft.

#### Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga

åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar den fastighetsbildning som innefattar kommunens fastighet Näsby 4:1469 (inlösen av allmän platsmark och regleringarna mellan Näsby 4:1469 och Näsby 4:1472, (inlösen av allmän platsmark och övriga regleringar mellan Näsby 4:1469 och Näsby 4:1472, E-områden och kvar-kersmark) . Övriga för planen nödvändiga förrättningar hos Lantmäteriet ansöks om och bekostas av exploatören.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna 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.

Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

Med dagens VA-taxa beräknas den totala anläggningsavgiften till ca: 5,8 Mkr inkl. moms. Från den 1 juli 2012 planeras VA-taxan att höjas.

### Infrastruktur/Gatukostnader

Ersättning till kommunen för utbyggnad av den infrastruktur som blir nödvändig för genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.

### Bygglov

Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av bygganmälan, nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

### Planavgift

JM har enligt planavtal med Tyresö kommun betalat en planavgift för framtagandet av detaljplanen.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. De förrättningsåtgärder som bedöms bli nödvändiga för genomförandet av denna detaljplan uppskattas till ca 300 000 kr.

EI För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00. Kostnader för flytt av vattenfalls anläggningar tas av exploatören.

Tele För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi.

Medverkande tjänstemän Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:  
Sara Kopparberg, planchef

Landskapslaget AB har genom Soon Hammarström medverkat i framtagandet av planhandlingar. Martin Larsson, NAI Svefa har ansvarat för genomförandefrågor. Illustrationerna har tagits fram av Erséus arkitekter, WSP och AIX.

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

### 1. Program

Kommunen avgör om ett program ska tas fram som behandlar de utgångspunkter och mål som ligger till grund för detaljplanen. Om ett program tas fram skickas detta på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

### 2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

### 3. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

### 4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till Länsstyrelsen och i sista hand till Mark- och miljödomstolen.

### 5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.

Sara Kopparberg

Planchef