

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Wättingebacken etapp 2

Del av fastigheterna Näsby 4:1367 m fl
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1. Karta som visar planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	5
Förfarande	5
Planprocess och skede	5
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	6
Bakgrund	6
Uppdrag	6
Undersökning av miljöpåverkan	7
PLANDATA	7
Lägesbestämning	8
Areal	8
Markägoförhållanden	9
Riksintressen	9
Översiktsplan	9
Planprogram	9
Gällande planer	10
Sammanfattad undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	11
PLANFÖRSLAG	12
Bebyggelse	12
Nulägesbeskrivning	12
Planförslag och konsekvenser	12
Gator och trafik	18
Nulägesbeskrivning	18
Planförslag och konsekvenser	18
Parkering	19
Kollektivtrafik	20
Nulägesbeskrivning	20
Planförslag och konsekvenser	20
Natur och landskapsbild	20
Nulägesbeskrivning	20
Planförslag och konsekvenser	24
Kulturmiljö	26
Fornlämningar	26
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader	26
Geotekniska och miljötekniska förhållanden	27
Nulägesbeskrivning geoteknik	27
Nulägesbeskrivning miljöteknik	28
Planförslag och konsekvenser	29
Radon	29
Sulfid	29
Service	29

Nulägesbeskrivning	29
Planförslag och konsekvenser	30
Teknisk försörjning	30
Vatten och avlopp	30
El och Värme	30
Ledningar	30
Fiber	30
Avfall	30
Dagvatten	31
Nulägesbeskrivning	31
Planförslag och konsekvenser	33
Miljö, hälsa och säkerhet	34
Förorenad mark	34
Risker och säkerhet	35
Buller	36
Planbestämmelser	37
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	38
Genomförande	38
Genomförandetid	38
Tidplan för genomförande	38
Organisatoriska frågor	39
Huvudmannaskap	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Markägoförhållande	39
Fastighetsbildning	39
Marköverlåtelseavtal	40
Tekniska frågor	41
Utbyggnad av allmän platsmark	41
Vatten och avlopp	41
El	41
Fiber	41
Fjärrvärme	42
Avfall	42
Etablering	42
Ekonomiska frågor	42
Planavgift	42
Bygglov	42
Fastighetsbildning	42
Vatten och avlopp (VA)	42
Avfall	43
Allmän platsmark	43
Kvartersmark	43
El	43
Fiber och tele	43
Fjärrvärme	43
Kommunens genomförandekonomi	43
Utbyggnadsordning och logistik	43
Medverkande i framtagande av planhandlingar	44

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000 (juni 2021)

Övriga handlingar:

- Undersökning av miljöpåverkan (september 2019)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Samrådsredogörelse (juni 2021)

Följande utredningar ligger till grund för planarbetet:

- Dagvattenutredning Kvartersmark i Wättingebacken etapp 2 (WRS, rev 2021-04-09)
- Dagvattenutredning Wättingebacken område A, B och C (Cowi, 2021-06-02)
- Skyfallsutredning (Cowi, granskningsversion 2021-06-02)
- Rapport geologi Wättingebacken övergripande (Golder, 2019-01-30)
- MUR Markteknisk undersökningsrapport (Golder 2019-09-20, rev 2020-03-13)
- PM Geoteknik.- Ny dagvattendamm och förskola (Golder 2019-11-01, rev 2020-03-13)
- PM Miljöteknisk markundersökning (Golder, 2019-09-18)
- PM Kompletterande grundvattenundersökning (Iterio AB, 2021-04-23)
- PM Grundvattennivåer Dagvattendamm och förskola (Golder 2020-06-17)
- Naturvärdesinventering vid Wättingebacken (Ekologigruppen 2019-09-24)
- Fördjupad artinventering av fåglar Wättingebacken (Ekologigruppen 2020-07-17)
- Artutredning skyddade fågelarter Wättingebacken (Ekologigruppen granskningsversion 2021-05-25)
- Trafikbulerutredning inför bygglov (Acouwood 2021-02-12, rev 2021-05-24)

Övergripande dokument för Wättingebackens planprogramsområde:

- Planprogram för Wättingeområdet (december 2016)
- Kvalitetsprogram för Wättingebacken (december 2016)
- Avfallsutredning Wättingebacken (Tyréns/ProjektSopsug, oktober 2017)
- Avfallshantering på kvartersmark Wättinge (september 2017)
- Dagvattenutredning Wättingebacken (WRS/Ekologigruppen, reviderad 2017-01-12)
- Gröna strategier Wättingebacken (Ekologigruppen, 2016-06-30)
- Grön resplan Wättinge (ÅF 2019-11-15)
- Utredning om eventuell förekomst av sulfidförande berg i samband med bostadsexploatering i Wättinge, Tyresö kommun (Envix 2020-12-09)

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 granskningsskede.



Figur 2. Detaljplaneprocessen.

Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2018-06-18
Samråd	2019-10-15 till 2019-11-12
Granskning	Kv. 2-3 2021
Antagande	Kv. 4 2021
Laga kraft, tidigast	Kv. 1 2022

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av inkommande synpunkter och nödvändiga utredningar som planarbetet kräver.

SAMMANFATTNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage och gårdar samt en förskola. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra planprogrammets vision om att stärka kopplingarna mellan de olika stadsdelarna, Granängsringen i väster, Granbacken och Centrum i norr, Wättingestråket och Fårdala i öster samt Tyresö gymnasium i söder. Därför omfattar planen också två öst-västliga allmänna gång- och cykelstråk samt en sträcka av nord-sydliggående gatumark. För att bevara del av Wättingebackens natur föreslås en del av yta som idag är planlagd som kvartersmark för skoländamål (A) planläggas som natur.

Huvuddrag

Detaljplanen ger möjlighet att bygga två bostadshus om totalt ca 70-100 bostäder samt en förskola med sex avdelningar.

Bostadshusen föreslås uppföras i trä i sex våningar innehållande lägenheter i varierande storlekar. Lägenheterna avses att upplåtas som hyresrätter. Cykelparkering för boende finns i cykelrum på bottenplanen. Bilparkering finns i parkeringsgarage i entréplanet till den norra byggnaden.

Förskolan föreslås uppföras som en rund träbyggnad i två våningar. Den angörs dels till det övre våningsplanet via en spång från Farmarstigen och dels till det nedre våningsplanet via en entré som vetter mot Wättingestråket. Förskolan har cykelparkering i anslutning till båda entréerna men nås med bil endast från den övre.

Mellan de två bostadshusen planeras en gångväg med en trappa (benämnd trappgränden) som ger gående en genväg mellan Wättingestråket och Granängsringen. Bostadshusens entréer och merparten av det norra husets uteplatser föreslås veta mot trappgränden för att bidra till en mer befolkad och upplevd trygg passage. Bebyggelsen anpassas till terräng och topografi.

Farmarstigen förbi gymnasieskolan breddas för att ge mer utrymme för gående och cyklister. Norr om skolan byggs den ny för att kunna trafikförsörja den planerade bebyggelsen. Det nya bostadsområdet ska följa plan- och kvalitetsprogrammen för Wättingebacken (se nedan under Bakgrund).

Detaljplanen omfattar också en gång- och cykelväg som ska koppla samman Farmarstigen med den befintliga cykelvägen i Wättingestråket.

Bakgrund

Våren 2015 fick dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att arbeta fram ett planprogram för Wättingeområdet. Wättingeområdet omfattar de två delområdena Wättingebacken (området kring Tyresö gymnasium) och Wättingestråket. I januari 2017 godkände kommunstyrelsen planprogrammet. Två kvalitetsprogram, ett för respektive delområde, har tagits fram för att fördjupa önskvärda kvaliteter och utvecklingsdirektiv i de två områdena.

Sedan dess har programområdet för Wättingebacken minskats, bebyggelsen söder om gymnasiet är inte längre aktuell. Planområdet för etapp 2 ligger nu i Wättingebackens sydöstra del intill Wättingestråket. Planområdet är knappt 1,9 hektar stort och marken inom området ägs av kommunen (del av fastigheten Näsby 4:1367, Näsby 4:1469 samt Bollmora 2:1).

Uppdrag

Dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen fick den 18 juni 2018 i uppdrag av dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för del av

fastigheten Näsby 4:1367, Näsby 4:1469 samt Bollmora 2:1. Planen tas fram med standardförfarande.

Undersökning av miljöpåverkan

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 undersökningen av miljöpåverkan på sid. 12-13.

PLANDATA



Figur 3. Flygbild över området. Planområdet redovisas i rött.

Lägesbestämning

Wättingebacken ligger i Bollmora, cirka 800 meter från Tyresö centrum. I väst avgränsas planområdet av naturmark följt av Granängsringen med flerbostadshus. I öst avgränsas det av Wättingestråket och i söder av Tyresö gymnasium. Norr om planområdet finns naturmark där framtida etapper av Wättingebacken planeras.

Areal

Planområdet har en yta på knappt 19 000 kvm, varav kvartersmark innefattar drygt 8 000 kvm och allmän plats knappt 11 000 kvm.



Figur 4. Områdeskarta som visar de fastigheter som berörs av detaljplanen. Plangräns redovisas i rött.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet, se karta ovan:

- Del av fastigheten Bollmora 2:1 som ägs av Tyresö kommun
- Del av fastigheten Näsby 4:1367 som ägs av Tyresö kommun
- Del av fastigheten Näsby 4:1469 som ägs av Tyresö kommun

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret och för luftfarten avseende flyghinder/höga objekt. ”Som högt objekt hänförs byggnad eller anordning med en totalhöjd av 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför”. Berörda objekt ska samrådas med både Försvarsmakten och Luftfartsverket. Luftfartsverket ska dessutom ges tillfälle att yttra sig avseende objekt över 20 meters höjd även inom sammanhållen bebyggelse. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse. De föreslagna bostadshusen är över 20 men under 45 meter höga.

Översiktsplan

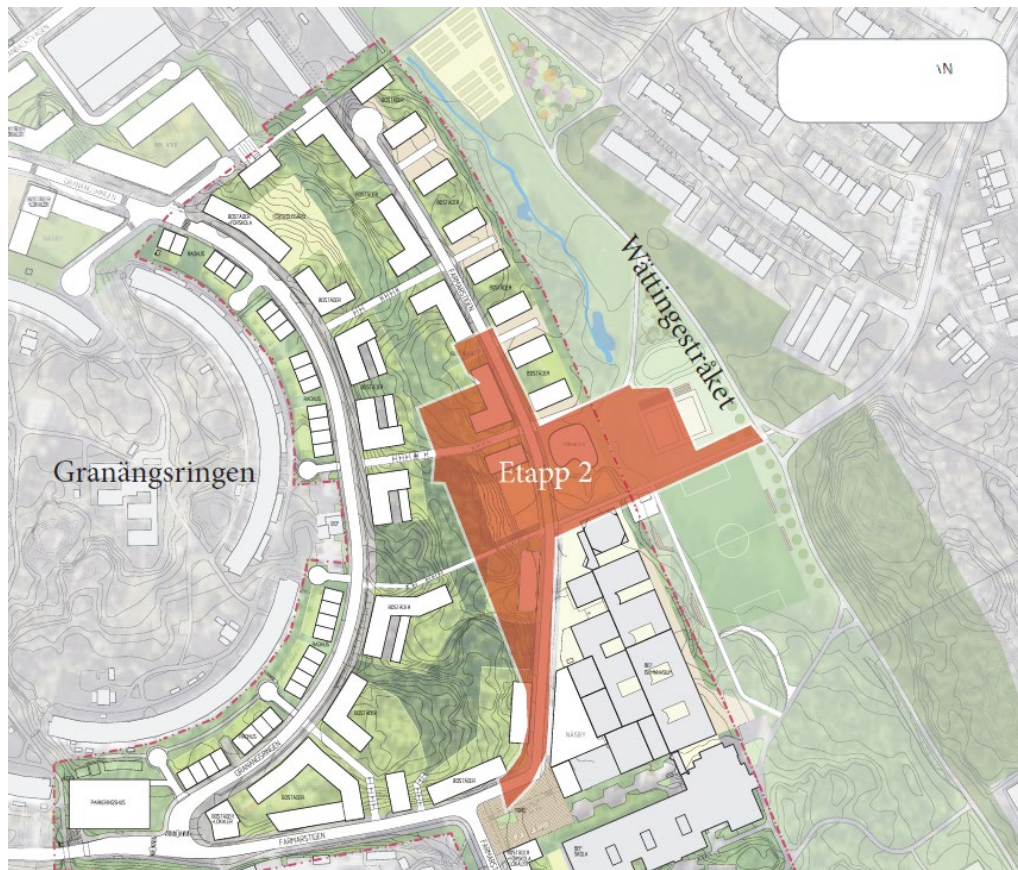
Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som tät bebyggelse. Med det menas en sammanhållen bebyggelse där bostäder i flerfamiljshus och radhus dominerar och där viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen. Det finns parker, gaturum, platser och mindre grönytor inom bostadsområdena, liksom trafik- och parkeringsytor.

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

Planprogram

I planprogrammet från 2016 står att området ska utvecklas till en öppen och dynamisk stadsdel, med en variation av bostäder, tydligare gaturum och bättre utnyttjade naturrum. Wättingebacken ska länka samman de kringliggande bostadsområdena och ge möjlighet till nya förbindelser mellan Tyresö centrum, Granängstorget och Wättingestråket.

Vidare står också att den nya stadsdelen i möjligaste mån ska bli funktionsblandad vilket kräver strategisk lokalisering av offentlig service. Av särskild vikt är områdets förskolor som ska vara tillgängliga och utformas med spännande gårdar och närhet till utforskande naturlek. Detta planförslag är förenligt med planprogrammets mål.



Figur 5. Illustrationsplan framtagen till planprogrammet. Planprogrammets område avgränsas av röd streckad linje. Röd markering visar planområdet för Wättingebacken etapp 2.

Gällande planer

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och då ersätter delar av dessa. Genomförandetiden har löpt ut för båda.

- Stadsplan för Njupkärrsberg, nr. 123 (fastställd 1967-03-21). Gäller för planområdets norra del. Aktuell mark är planlagt som *Allmän plats, park*.
- Stadsplan för fastigheten Näsby 4:1367, nr. 186 (laga kraft 1981-01-08). Gäller för planområdets södra del. Aktuell mark är planlagt som *Område för allmänt ändamål* och *Område för idrottsanläggning*.

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 planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Wättingebacken, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild. Detta bedöms dock inte påverka utpekade kulturhistoriska värden i området. Det blir en negativ påverkan på naturvärden genom att delar av barrblandskog och hällmark med äldre tall och gran försvinner inom en liten del av planområdet. Det är av stor vikt att naturtypen säkerställs inom närområdet för att fungera som ett ekologiskt spridningssamband med kopplingar till Alby och Tyresta och att arter kopplade till dessa miljöer kan fortleva. Bedömningen är att liknande naturtyper förekommer i närområdet och att barrblandskog med äldre tallar och granar kan bevaras och säkerställas i närområdet. För ytterligare beskrivning se s. 22-28.

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:

Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Statusen för kvalitetsfaktorn konnektivitet i vattendrag är dålig. Vattendrag 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 överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se).

Vattenkvaliteten i Albysjön och Tyresån bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. För att förbättra för recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden kommer åtgärder för dagvattenhantering att krävas inom planområdet. Valda lösningar är diken och växtbäddar på kvartersmark samt trädgröpar med skelettjord på allmänt plats gata.

Bedömning

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. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Undersökningen av miljöpåverkan i sin helhet finns som bilaga.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse



Figur 6. Illustrationsplan (Utopia arkitekter och Sweco, 2021)

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs idag av Farmarstigen som är en anföringsgata till gymnasieskolan, skolans bil- och cykelparkering samt en del öppen mark, skog och en gångväg genom skogen (se figur 3, s. 9).

Väster om planområdet ligger Granängsringen som byggdes i slutet av 1960-talet och är en tidstypisk bebyggelse för miljonprogrammets storskaliga bostadsområden.

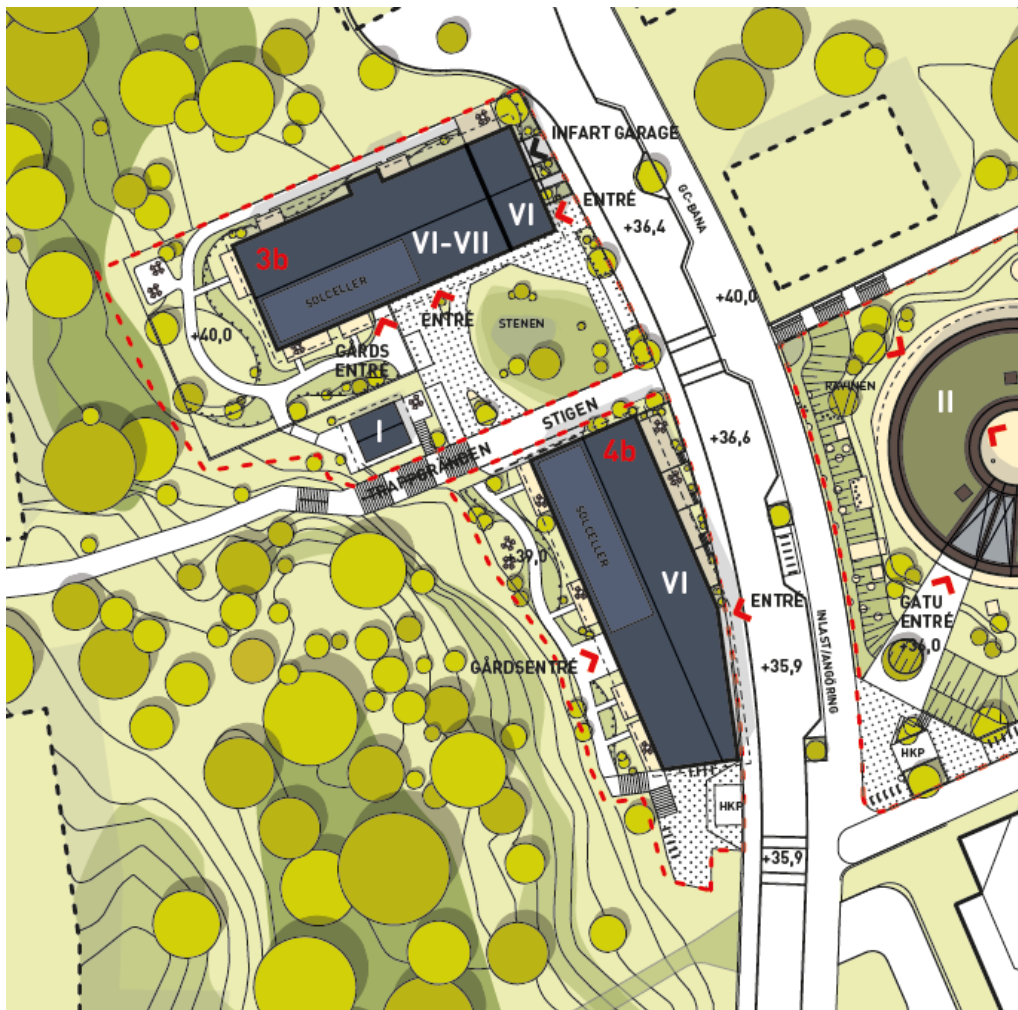
Husen är 8 våningar höga och kröker sig runt en stor yta med kuperad naturmark.

Granbacken norr om planområdet är ytterligare ett område från samma tid med lameller om 5 våningar. Bebyggelsens kulturhistoriska värden beskrivs under avsnittet *Kulturmiljö*.

Planförslag och konsekvenser

Bostäderna

De föreslagna bostäderna består av två huskroppar i 6 våningar placerade i vinkel mot varandra. Den södra byggnaden följer Farmarstigen nord- sydliga riktning och den norra är placerad vinkelrätt mot gatan. Båda har genomgående trapphus som nås både från gata och gård. Den södra kroppen kommer att uppta ca 700 kvm BYA och den norra 1300 kvm BYA. Tillsammans utgör de ca 7700 kvm bruttoarea, vilket motsvarar 70-100 lägenheter.



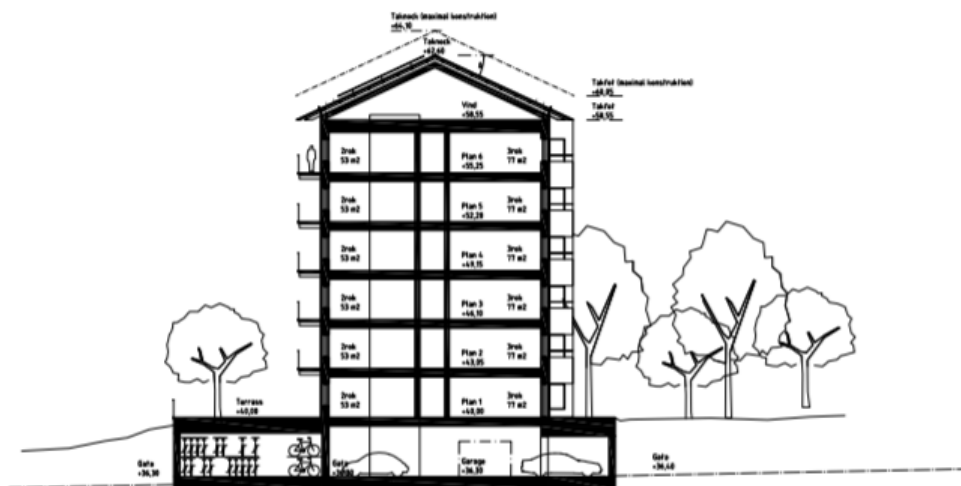
Figur 7. Utsnitt ur illustrationsplan som visar bostadshusen (Utopia/Sweco arkitekter, 2021).

Bilparkering finns i parkeringsgarage i entréplanet till den norra byggnaden. I den norra byggnadens entrévåning planeras även ett cykelrum och verkstad i hörnet som vetter mot trappgränden och gatan. Genom kvarteret går trappgränden som kopplar ihop bostäderna vid Granängsringen med Wättingestråket österut. Vid gränden skapas tydliga gränser mellan offentligt och privat med bl.a. planteringar och yta för cykelparkering. Bostadsentréer, privata uteplatser och balkonger vänds i huvudsak åt denna sida för att rikta husets ögon och livet som pågår där åt detta håll. På så sett upplevs trappgränden mer trygg för den som passerar där.

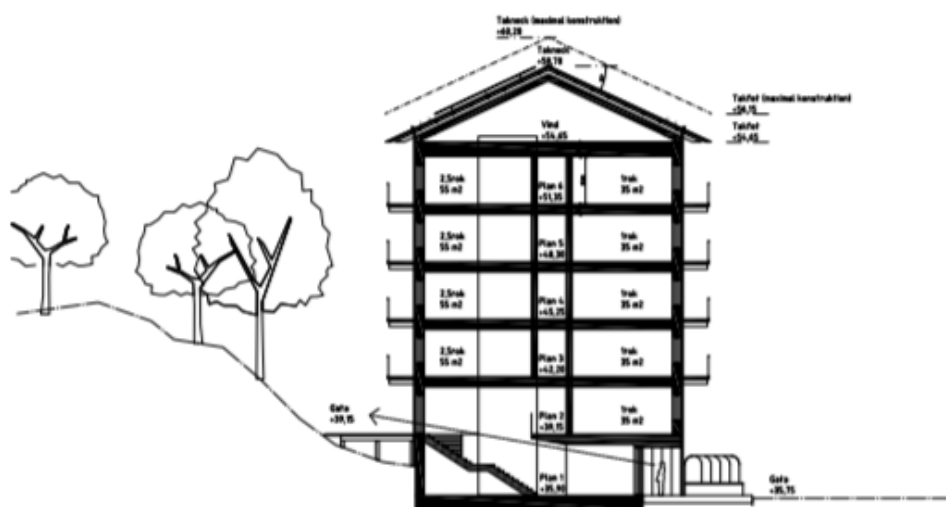
Byggnadernas höjd bidrar till ett tydligt definierat gaturum. Byggnaderna hindrar inte utblickar mot stråket eller skymmer siktlinjer för befintliga byggnader vid Granängsringen. För att ge ett varierat uttryck mot gatan och samtidigt skapa ytor lämpliga för solceller och tekniska lösningar utformas taken som sadeltak. Det kommer att ge ett intressant och varierat uttryck när man ser ut över bostadskvarteret från Granängsringens högre nivå eller från bergshöjden i sydväst.

I plankartan regleras byggnadsarea och byggnadernas placering genom prickmark som begränsar den byggbara ytan. Byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd från angivet nollplan. För att begränsa upplevelsen av höjd mot gata finns också en

utformningsbestämmelse som anger max höjd för takfoten. Viss del av marken runt den norra byggnaden regleras med utförandebestämmelse om att marken får byggas under med garage och även att bjälklaget ska göras planterbart.



Figur 8a. Tvärsnittet sett österifrån visar den norra byggnaden (Illustration Utopia arkitekter).



Figur 8b. Tvärsnittet sett söderifrån visar den södra byggnaden (Illustration Utopia arkitekter).

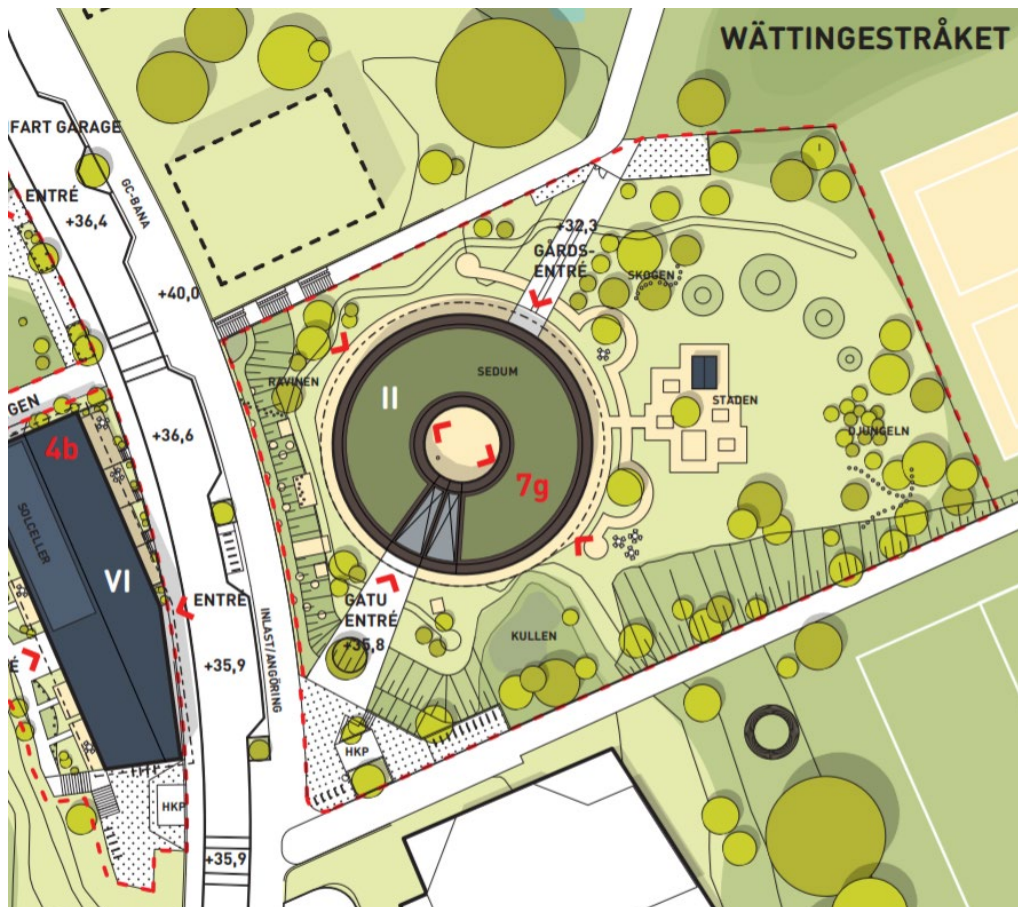
Förskolan

Förskolan planeras på östra sidan av Farmarstigen, angränsande mot Wättingestråket. En viktig aspekt i placeringen och utformningen av förskolan är att man ska kunna angöra från både gatan och Wättingestråket. På grund av att man ser och angör byggnaden från olika håll föreslås en rund byggnad som inte skapar traditionella fram- och baksidor. Utomhuslek kan ske runt hela byggnaden och gården kan delas upp mellan olika grupper beroende på aktivitet eller ålder. I mitten av byggnaden föreslås en innergård utan tak som kan fungera som en entrégård och samlingsplats. En öppning (portik) i byggnaden förbinder innergården med utegården. En förskola i suterräng har valts bort på grund av svårigheter att få bra ljusförhållanden inomhus

utan att ställa krav på en mycket större byggnadsyta som i sin tur leder till en mindre utegård. Byggnaden upptar i förslaget cirka 650 kvadratmeter byggnadsarea.

Förskolans utformning och placering regleras med högsta totalhöjd från angivet nollplan, största möjliga byggnadsarea samt med viss begränsning genom plusmark invid förskolegårdens gräns. Den höjd som anges i plankartan möjliggör en tvåvåningsbyggnad utifrån Wättingestråkets nivå. Anpassningen till terräng och höjdsättning av marken är gjord så att byggnaden ansluter väl till både gatan och Wättingestråket och så att förskolegården kan nyttjas på ett bra sätt.

Planbestämmelse som anger maximal tillåten byggnadsarea säkerställer möjligheten att skapa en kvalitativ gård med en friyta på över 4000 kvm.



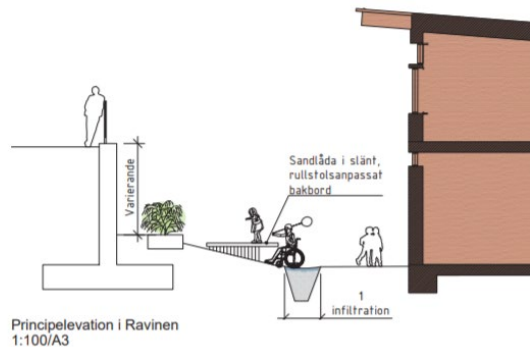
Figur 9. Utsnitt ur illustrationsplan som visar förskolan (Utopia arkitekter och Sweco).



Figur 10. Fasad från söder som visar förskolan med spång till farmarstigen (Illustration Utopia arkitekter).

Angöringen från Farmarstigen är föreslagen via en spång i hörnet Farmarstigen och GC-vägen. Här har ytan reglerats med prickmark för att upplevelsen av en entréplats

ska framträda och för att möjliggöra en biluppställningsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bergknallen öster om denna yta har skyddats genom en n1-bestämmelse om att naturmarken ska bevaras.



Figur 11. Sektion som visar förhållandet mellan förskolan och Farmarstigen (Illustration Sweco).

Gestaltungsprinciper

För att säkerställa byggnadernas arkitektoniska kvalitet kommer ett kvalitetsprogram tas fram som biläggs marköverlåtelseavtal mellan kommun och byggaktör.



Figur 12. Vy från sydväst som visar bostäderna (Illustration Utopia arkitekter).

Bostäderna är tänkta att utföras med både stomme och fasad i trä. Sockelvåningen föreslås kläs i ljus terrazzo som är ett både tåligt och vackert material. Sadeltaken i plåt täcks med solpaneler. Byggnadernas träkaraktär förstärks ytterligare genom att träkonstruktionen framträder tydligt i både takfötter och balkongplattor.

Förskolebyggnaden föreslås också utföras helt i trä. Förskolans fokus är att skapa trygga och lekfulla zoner för små barn vilket den runda formen bidrar till. Den inre gården utformas som en inne- utezon där barnet kan känna sig tryggt. Taket som kommer att vara synligt från bostäderna föreslås utföras i sedum.



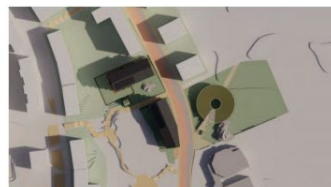
Figur 13. Vy som visar förskolan sett från entrén vid Farnmarstigen (Illustration Utopia arkitekter).

Solförhållanden och skuggstudie

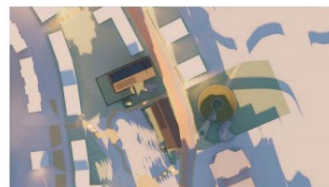
Solstudier har tagits fram för att illustrera hur byggnadsvolymer och deras placering påverkar skuggbildning i omgivning och sig själva. Detta simuleras digitalt utifrån givna standardtidpunkter för att visa situationen under vår/höst, sommar och vinter. Planområdet har goda solförhållanden under morgon och dag, men är relativt skuggigt på kvällstid då det ligger lågt i förhållande till berget som sträcker sig upp mot Granängsringen i väster och den bebyggelse som planeras där.



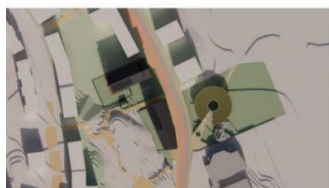
21 mars kl 7.30



21 juni kl 7.30



21 dec kl 10.30



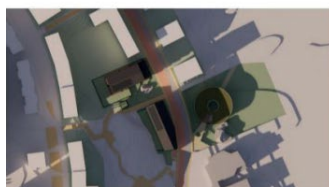
21 mars kl 12



21 juni kl 12



21 dec kl 15



21 mars kl 16.30



21 juni kl 16.30

Figur 14. Solens läge under olika tider på dagen vid höst- och vårdagjämning 21 mars/sept, sommarsolstånd 21 juni, och vintersolstånd, 21 dec.

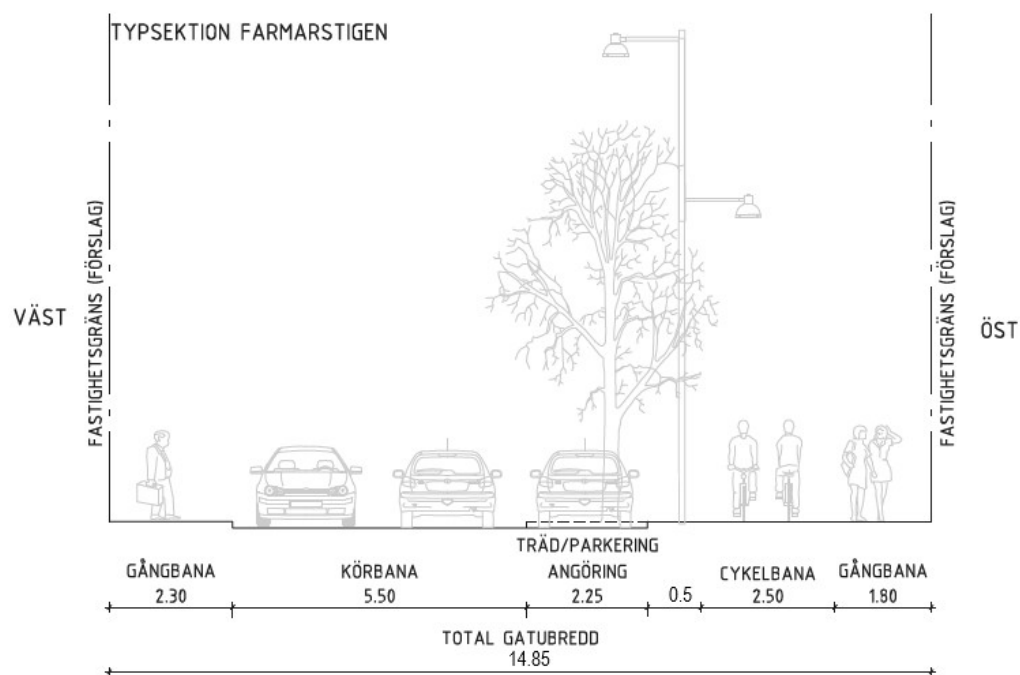
Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns gång och cykelvägar som knyter samman Farmarstigen med närliggande parkstråk och skogsområde. Tyresö gymnasium trafikförsörjs av Farmarstigen som har körbana och gångväg idag. Vägen leder förbi gymnasiet och till bil- och cykelparkeringen inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

En ny lokalgata föreslås byggas inom planområdet som en förlängning av Farmarstigen. Gatan utformas med en vändplan längst i norr och genomfartstrafik mot Granbacksvägen kommer inte vara möjlig för bil. Gång- och cykelvägar föreslås kopplas på befintliga stråk mot Granbacksvägen och Wättingestråket. Gatusektionen i anslutning till den nya bebyggelsen är 14,85 meter bred (se typsektion nedan). Befintlig sträcka av Farmarstigen, förbi gymnasieskolan, breddas till 12,1 meter. Där planeras ingen yta för angöring och trädplantering då ingen bostadsbebyggelse planeras längs den delen av gatan.



Figur 15. Gatusektion på Farmarstigens nya sträckning.

Två övergångsställen planeras korsa Farmarstigen inom planområdet, ett vid trappgränden och ett vid gång- och cykelvägen. Dessa utförs upphöjda för att bidra till att dämpa hastigheten framför förskolan. Utanför förskolan planeras en angöringsficka för varuleveranser.

Inom planområdet föreslås även planläggas för allmänna gångstråk med trappor som kopplar samman bostadsområdet Granängsringen med Wättingestråkets park och

aktivitetsytor. Stråken bidrar till att förbättra de boendes tillgänglighet till Wättingestråket och de nya bostädernas koppling till Granängstorget.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Planområdet innefattar ca 40 parkeringsplatser för bil och 135 parkeringsplatser för cykel tillhörande Tyresö gymnasium.

Planförslag och konsekvenser

Tyresö gymnasiums norra bil- och cykelparkering kommer att utgå i och med detta planförslag. Bilparkeringen ersätts inte. Skolan har ytterligare en bilparkering söder om skolan som idag inte kostar. Med effektivisering av ytan kan några ytterligare platser tillskapas. Med ett avgiftssystem skulle också efterfrågan på bilparkering kunna minska till förmån för andra mer hållbara och mindre utrymmeskrävande transporter. Cykelparkeringen kan ersättas inom andra ytor på skolans fastighet. Lämpligen i anslutning till huvudentrén.

De nya bostadshusen kommer att tillgodose sitt eget parkeringsbehov i garage i entréväningen till det norra bostadshuset. Parkering för rörelsehindrad tillhörande det södra bostadshuset placeras söder om byggnaden. Besöksparkering sker på gata.

Parkeringsmöjligheterna ska ses som ett styrmedel till att få en ökad byggbarhet i området och ökat hållbart resande. Ett lägre p-tal med flera olika mobilitetslösningar ger bättre förutsättning för att projektet blir ekonomiskt genomförbart. Projektet följer principer för parkeringstal enligt Grön resplan Wättinge. Kort sammanfattat innebär den att parkeringstalen kan minska genom mobilitetsåtgärder, i Grön resplan sammanfattade och exemplifierade i mobilitetspaket.

Mobilitetspaketen ger förslag på kombinationer av åtgärder som balanserar det lägre parkeringstalet 6 per 1000 kvm ljus BTA och möjliggör ett attraktivt boende med resande som en självklar del i livet vid Wättingebacken. Tre mobilitetspaket föreslås där varje paket representerar olika mobilitetsnivåer. Mobilitetspaket GRUND ska vara tillräcklig för att balansera en sänkning av parkeringstalet från 8 till 6 per 1000 kvm ljus BTA. Mobilitetspaket PÅBYGGNAD 1 balanserar ett parkeringstal mellan 4,5 - 6 per 1000 kvm ljus BTA och mobilitetspaket PÅBYGGNAD 2 balanserar ett parkeringstal på 3-4,5 per 1000 kvm ljus BTA.

I detta projekt om 70-100 mindre hyreslägenheter har mobilitetspaket PÅBYGGNAD 1 enligt Grön resplan bedömts som en lämplig nivå. Det betyder att bostäderna ska ha ett p-tal om 4,5-6 parkeringar per 1000 kvm ljus BTA. I det här förslaget ligger p-talet lite lägre, 4,2 parkeringsplatser per 1000 kvm ljus BTA. Det motiveras med områdets topografiska förutsättningar och möjlighet att kunna spara så mycket natur som möjligt. I föreslaget mobilitetspaket finns:

- Bilpoolsbil (garanterat under 5 års tid från slutbesked)
- Elscooter- och cykelpool (garanterat under 5 års tid från slutbesked)

- Lättillgängliga cykelrum med hög utrustningsnivå och ladduttag för elcykel
- En månads subventionerat åkkort för kollektivtrafik till alla som flyttar in under de första fem åren
- Information om cykelleder och cykelanvändande till nyinflyttade samt kollektiv-trafikinformation till hyresgäster
- Samutnyttja förskolans personalparkering med bostädernas

Förskolans personalparkering föreslås samutnyttjas med bostädernas parkering i garage i det norra bostadshuset. En parkeringsplats för rörelsehindrad placeras vid förskolans entré och utformas så att den smälter in i entréplatsen som bildas i korsningen Farmarstigen och gång- och cykelvägen. (Se figur 9, s. 16)

All planering har utgått från att hämtning och lämning med bil till förskolan ska minimeras. Det ska vara lätt och tryggt att utnyttja andra alternativ, cykel, kollektivtrafik och gångvägar. För de tillfällen där lämning/hämtning måste ske med bil finns ett par alternativ:

- Samutnyttja vändzonen vid Tyresö gymnasium. Angöring till gymnasiesärskolan och aulan ska finnas kvar.
- Utnyttja den kantstensparkering som tillskapas längsmed den nya sträckningen av Farmarstigen.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god kollektivtrafikförsörjning och trafikeras av buss som går mellan Gullmarsplan och Tyresö centrum. Den direkta närheten till befintlig kollektivtrafik är en stor tillgång för området. Närheten till Tyresö centrum innebär också mycket goda förutsättningar för att utnyttja kollektiva färdmedel.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken. De nya gång- och cykelvägarna inom planområdet kan bidra till genare vägar för boende i Granängsringen till Tyresö centrum och dess kollektivtrafikförbindelser.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Naturvärden

Området har inventerats och klassats enligt SIS-standard för naturvärdesinventering (SS 199000:2014, metodbeskrivning bilaga 1).

Planområdet består delvis av en hårdgjord parkering tillhörande gymnasieskolan där inga naturvärden bedöms förekomma. Natur med visst naturvärde (klass 4) återfinns i

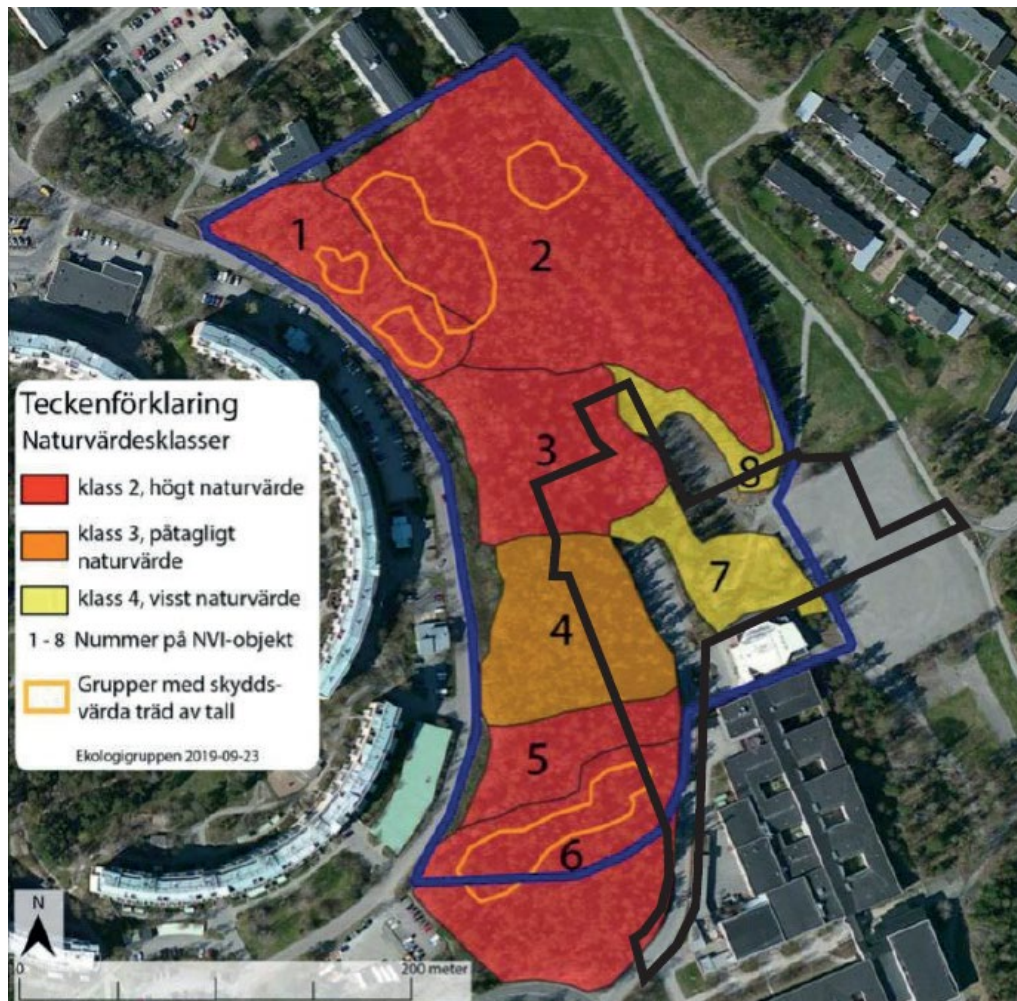
den östra delen närmast stråket. Marken där består idag av cykelparkering samt öppen mark med gräs, gångväg och nuvarande grusbollplan.

Väster om parkeringen finns ett område som klassas som område med påtagligt naturvärde (klass 3). Det bedöms ha påtagligt artvärde och visst biotopvärde. I inventeringen har man tolkat det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå. Området utgörs av en något yngre hällmarkstallskog jämfört med övriga hällmarkstallskogar inom det större Wättingeområdet som inventerats (se karta nästa sida). Enstaka gamla tallar förekommer spritt. Inom området hittades vid inventeringen grovticka vid basen av en äldre tall. Död ved förekommer sparsamt.

Den norra delen av planområdet är klassat som område med högt naturvärde (klass 2). I denna klass bedöms varje område vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. I dessa områden förekommer strukturer som är viktiga för biologisk mångfald. Enstaka förväntade biotopkvaliteter saknas dock, eller hade kunnat förekomma i större omfattning. Denna del av planområdet utgörs av grandominerad barrblandskog, bitvis med ett stort lövinslag. Beståndet bedöms vara naturligt föryngrat och olikåldrigt. Fältskiktet är i stor utsträckning av lågörttyp. Inslag av äldre gran förekommer. Lövträden domineras av nästan gamla asp och björk, bitvis förekommer även lövsly. Flera naturvårdsarter av marklevande svampar återfinns. Död ved förekommer tämligen allmänt, framför allt i klenare dimensioner.

Inga skyddade arter bedöms förekomma regelbundet inom undersökningsområdet, däremot kan vissa fåglar uppehålla sig tillfälligt inom området som bland annat spillkråka, gröngöling och kungsfågel. Bland de rödlistade arterna som hittats i området är de nära hotade arterna talticka (NT), vintertagging (NT) och reliktböck (NT) viktiga naturvårdsarter med mycket högt indikatorvärde.

En naturvärdesbeskrivning gjordes i Wättingeområdet i samband med att planprogrammet togs fram (Ekologigruppen 2016-06-30). Enligt den förekommer idag inte något ekologiskt spridningssamband utmed Wättingestråket mellan Tyresta och Erstavik. En anledning till detta är att området kring Tyresö centrum utgör stora barriärer. Förutsättningar för att skapa miljöer för ett spridningssamband finns genom att utveckla lämpliga habitat för barrskogslevande arter längst med Wättingestråket. De värdefulla naturvärdesobjekt som inventerats inom planområdet bedöms som viktiga för att utveckla detta spridningssamband. Det är av stor vikt att naturtypen säkerställs inom närområdet för att fungera som ekologiska spridningssamband med kopplingar till Alby och Tyresta och att arter kopplade till dessa miljöer kan fortleva.



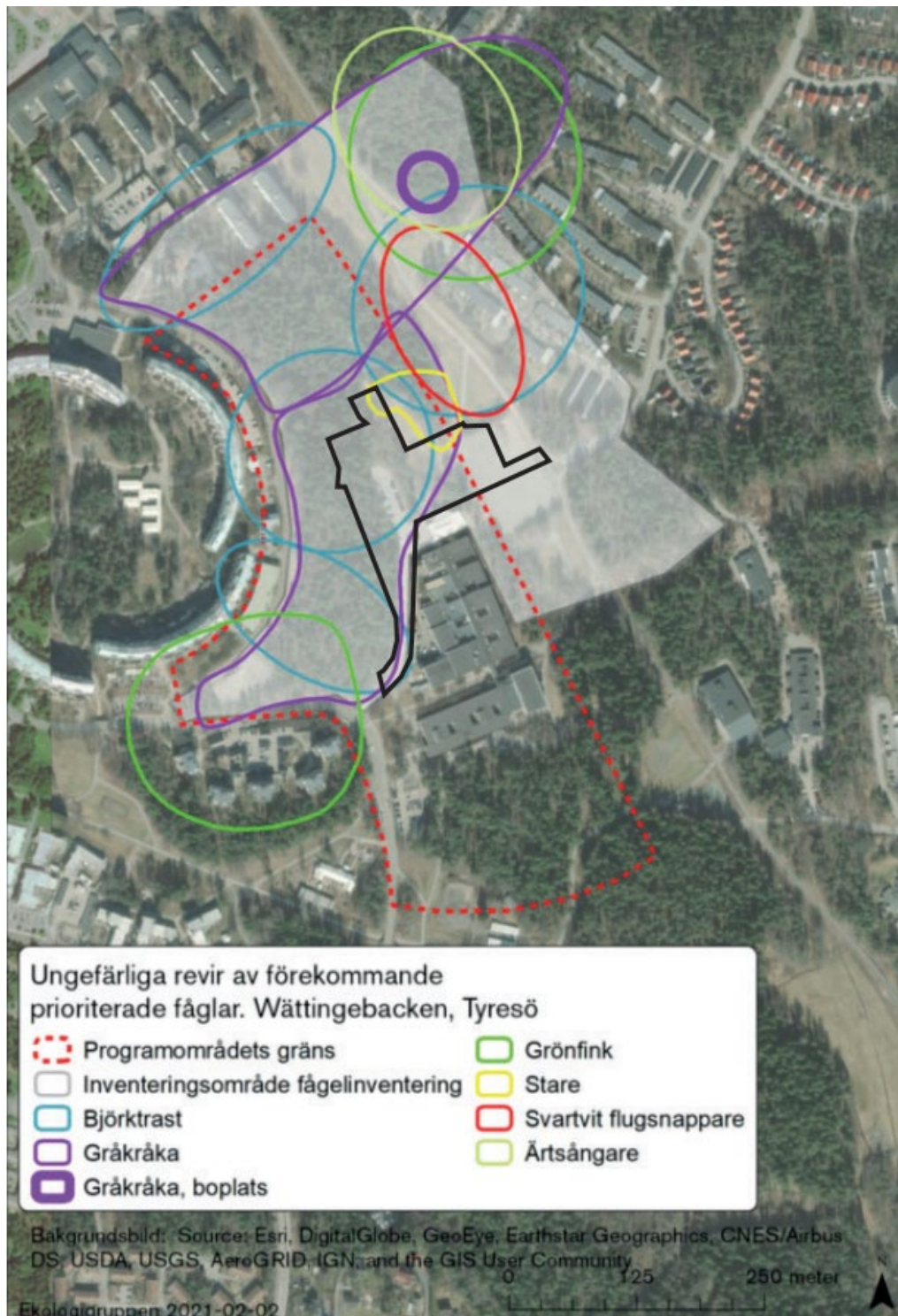
Figur 16. Karta från naturvärdebeskrivning gjord av Ekologigruppen 2016-06-30, med planområdet redovisat i svart.

Landskapsbild

Sett från Wättingestråket och Tyresö centrum är Granängsringens byggnader framträdande i landskapsbilden, med planområdets skogsremsa i förgrunden.

Fåglar

En fågelartsinventering gjordes i juni 2020. Totalt påträffades 34 fågelarter under inventeringen. Av dessa var åtta prioriterade arter, samt ytterligare fem naturvårdsarter och en rovfågelsart. Alla påträffade prioriterade arter utgörs av rödlistade arter. Majoriteten av arterna tillhör rödlistekategori nära hotade arter (NT) (björktrast, duvhök, gråkråka, rödvingetrast, svartvit flugsnappare och ärtsångare). En art, grönfinken tillhör hotkategori starkt hotade arter (EN) och en art, staren, sårbara arter (VU). Duvhök (NT) och rödvingetrast (NT) som påträffades under inventeringen bedömdes inte häcka inom inventeringsområdet.



Figur 17. Karta från fågelartsinventering gjord av Ekologigruppen 2020, med planområdet markerat i svart.

Övriga naturvårdsintressanta arter som inte är rödlistade eller omfattas av fågeldirektivet, utgörs av barrskogsarterna sparvhök, svartmes, tofsmes, trädkrypare, kungsfågel, samt lövskogsarten stenknäck. Barrskogsarterna är främst knutna till äldre, tillräckligt stora sammanhängande barrskogsmiljöer och är känsliga för fragmentering eller avverkning av dessa.

Planförslag och konsekvenser

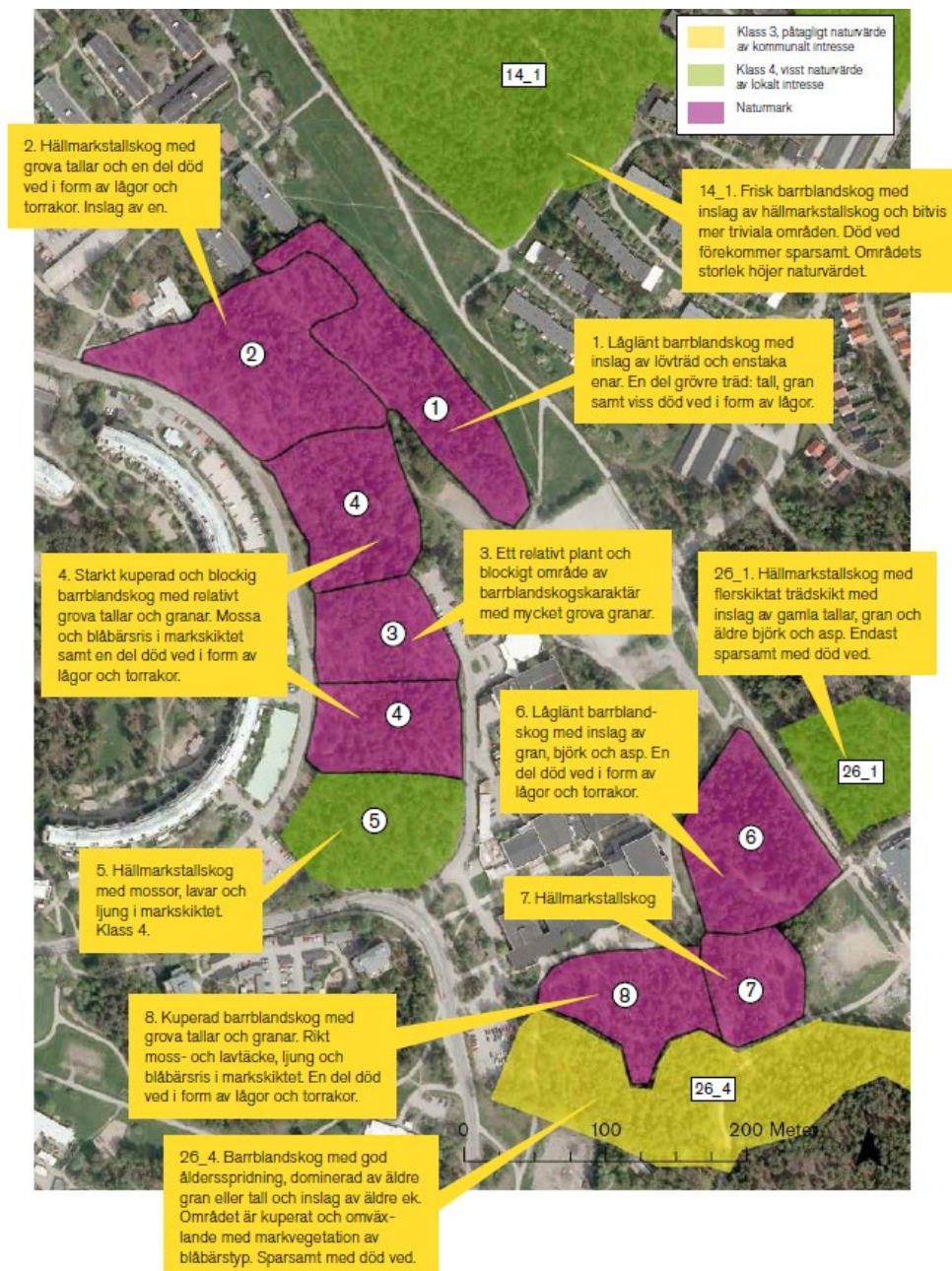
Naturvärden

Det södra bostadshuset påverkar inga höga naturvärden då det är placerat på befintlig parkering.

Förskolan och en del av Farmarstigen planeras inom område som är utpekad som betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. Området utgörs av brynmiljöer och blandskogsbårder med yngre träd och buskar. Det bedöms ha visst biotopvärde men obetydligt artvärde. Eftersom stora delar av denna yta kommer att utgöra del av föreslagen förskolegård finns goda förutsättningar att upprätthålla denna naturtypkaraktär. Där befintliga buskar och träd inte kan bevaras på grund av hårt slitage ska likvärdiga objekt planteras med syfte att bevara den biologiska mångfalden. I södra delen av förskolegården förekommer berg i dagen övervuxen med blandskog. Denna del skyddas genom särskild bestämmelse.

Det norra bostadshuset och gatan kommer att innebära att en del granskog försvinner. I och med att garage läggs under gården till det norra huset kommer befintlig natur inte att kunna sparas där. Samtidigt innebär parkering i garage att inte ytterligare yta krävs för markparkering. Detta område tillsammans med kommande etapper i norr kommer att innebära att stora delar av naturen i planprogramsområdet försvinner. Inom denna detaljplan kommer vissa värden kopplat till den barrblandskog med äldre tall, gran och död ved som finns inom planområdet att påverkas negativt i och med utbyggnad av gata och bostäder med underliggande garage. Det blir också ökat slitage i och med ökad mänsklig närvaro. I och med Farmarstigens förlängning kommer ett antal halvstora tallar som växer i slänten mellan parkeringsytan och cykelparkeringen att försvinna.

Lokala trädarter återplanteras för att minska de negativa konsekvenserna av bebyggelsen. Bostadshusen är placerade med hänsyn till ett i området karaktäristiskt och tydligt markerat berg i dagen. I anslutning till denna och till bostadshusens tänkta placering har träd inmätts för att se över möjligheten att spara värdefulla individer. De tallar som påträffats ligger på säkert avstånd från bebyggelsen, inom område som planläggs som naturmark. Ett antal granar har mätts in i området mellan bostadshusen. Då granar är mycket känsliga för påverkan nära inpå rotsystemet bedöms inga av dessa kunna sparas. De kan dock sparas som halvhöga stubbar för att utgöra faunadepåer.



Figur 17. Karta från naturvärdebeskrivning gjord av Ekologigruppen 2016-06-30, sid. 7.

Det är viktigt att naturtypen säkerställs inom närområdet för att i framtiden kunna fungera som ekologiska spridningssamband med kopplingar till Tyresta och Ersta vidare till Nackareservatet och att arter kopplade till dessa miljöer kan fortleva i närområdet. Kommunen har utifrån naturvärdesbeskrivningen av närliggande skogsområden bedömt att liknande naturtyper förekommer i närområdet och att ett bevarande av barrblandskog med äldre tallar och granar kan säkerställas i närområdet, (se figur 16 nedan). Område 14_1, 26_1, 26_4, 6, 7 och 8 i kartan bevaras som natur, vilket även framgår av kommunens översiktsplan. Även skog norr om område 26_1 och en grön buffertzona på 20 meter i område 1 bevaras. Delar av område 5 bevaras, utredning om omfattningen av bevarandet i detta område pågår, men påverkas inte av denna detaljplan.

Fåglar

Som framgår av figur 17 på s. 25 har de rödlistade arterna stare, gråkråka, och björktrast påträffats inom detaljplaneområdet. Även naturvårdsarterna tofsmes, trädkrypare och kungsfågel har påträffats. De är inte rödlistade men kan vara regionalt sällsynta eller utgör indikatorer på ett fungerande spridningssamband.

Högstubbar med håligheter ska bevaras inom grönstrukturen så att de fortsatt kan fungera som boträd. Plantering av gatuträd samt av bärande träd och buskar kommer att gynna björktrast och stare. Fågelholkar som särskilt gynnar stare och skötsel av gräsytor kommer också att kunna bidra till dessa fåglars fortlevnad inom området. För gråkråkan gäller att skogsområden i Wättingebackens närhet bibehålls vilket har beskrivits under Naturvärden på s.22. Detaljplanen hindrar inte utveckling av det större spridningssamband som beskrivits. I och med att liknade naturtyper bevaras längs stråket kan ekologiska samband nödvändiga för fåglarnas fortlevnad säkras. Den gröna buffertzonen på 20 meter i område 1 i figur 18 på föregående sida sparas för att den gröna passagen inte ska bli för smal och öppen. Plantering ska även ske vid bebyggelse intill stråket för att stärka spridningskorridoren ytterligare. I Tyresö centrum norr om planområdet växer en ny stadsdel fram, och även där kommer åtgärder att göras för att stärka det ekologiska sambandet.

Landskapsbild

Planförslaget kommer både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Wättingebacken och vid Granängstorget att innebära förändringar av landskapsbilden. Tack vare stora höjdskillnader och hur programförslaget är utformat kommer Granängsringens bostadsområde att fortsatt vara framträdande i landskapsbilden men närområdet sett från Wättingestråket ändra karaktär från skogsbacke till stadsbacke.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Nulägesbeskrivning

Väster om planområdet ligger Granängsringen som är tidstypisk bebyggelse för miljonprogrammets storskaliga bostadsområden. Granängsringen syns på långt

avstånd och är karakteristiskt för området idag. Granbacken norr om planområdet är ytterligare ett område från decennieskiftet 1960-70 med lameller om 5 våningar. Husen är placerade i park enligt funktionalismens och modernismens ideal med genomgående lägenheter, balkonger mot söder och väl tilltagna grönytor. Områdena är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla miljöer i Tyresö kommuns översiktliga kulturmiljöinventering från 2015. I inventeringen pekas särskilt natur och park ut som betydelsefullt för områdets ursprungliga karaktär.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller natur- och parkområdet kopplat till dessa. Konsekvenser för landskapsbilden har beskrivits i avsnittet *Landskapsbild* på denna sida.

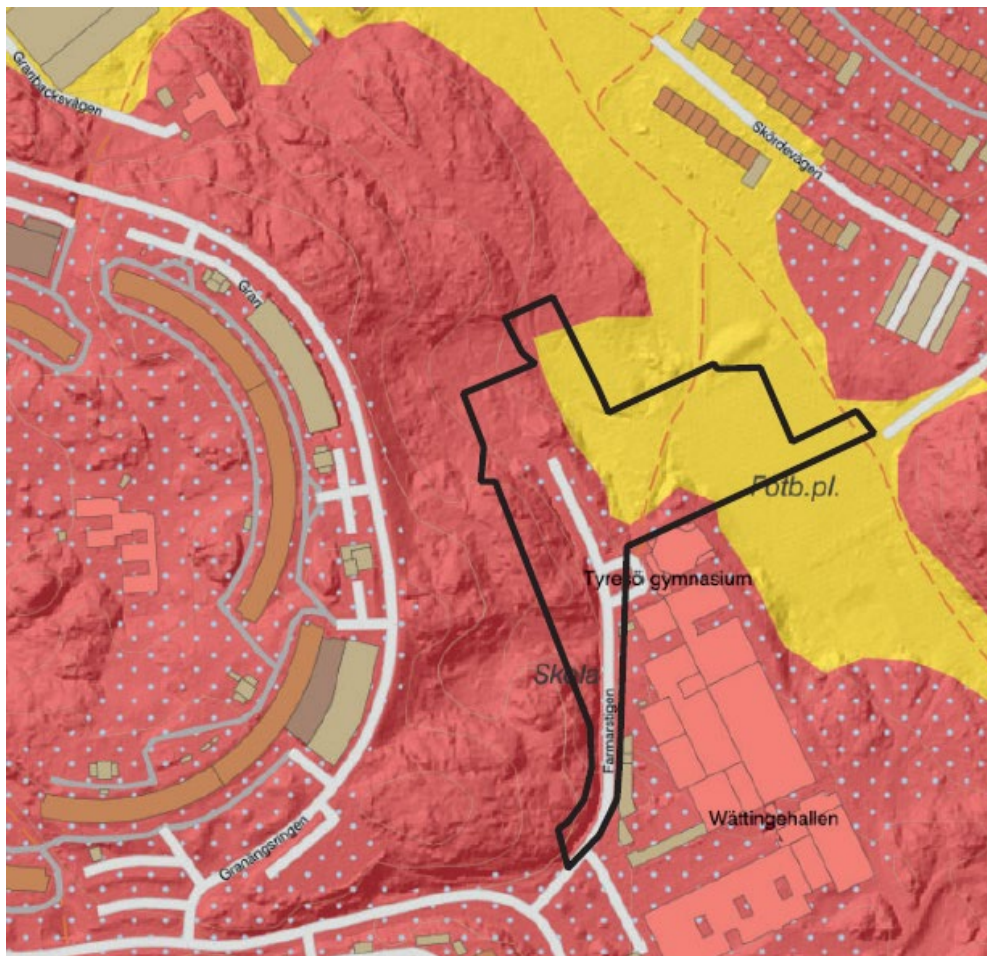
Geotekniska och miljötekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning geoteknik

Den centrala, norra och södra delen av planområdet består till stor del av berg i dagen och berg under ett tunt osammanhängande täcke av morän. Geologiskt är området en typisk horstbildning, det vill säga, en förkastningsbrant med förskjutna bergssidor. 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. Figur 19 på nästa sida.

En bergteknisk bedömning har gjorts av Golder (PM Geoteknik 2019-01-30) där de bedömer att bergmassan är storblockig till massiv och har en bra bergkvalitet. Förstärkningsåtgärder rekommenderas i den södra delen av planområdet för att motverka risk för tippning/utglidning.

I den östra delen, där förskolan planeras, utgörs marken framförallt av lera (SGU:s jordartskarta). Geotekniska undersökningar har utförts av Golder (MUR 2019-09-20, rev 2020-03-13) som visar att jordlagren består i allmänhet av 2-3 meter grov fyllning (sten, block, grus, sand) följt av torrskorpelera med 1-2 meters mäktighet ovan friktionsjord som vilar på berg. Torrskorpeleran underlagras ibland av ett tunnare lager lera. Jorddjupen ned till berg varierar mellan cirka 8 – 14 meter. Trycknivåer i grundvatten i friktionsjord har mätts och varierar mellan cirka 1,5 – 2,5 meter under markytan. Bergnivåer varierar mellan +21 och +29 vid område för förskolan.



Figur 18. Jordartskarta från SGU med inritad plangräns i svart. Röd färg visar berg, blå prickar på röd färg visar berg med tunt osammanhängande täcke av morän, gul färg visar lera (SGU Kartvisare, april 2021).

Nulägesbeskrivning miljöteknik

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av Golder rörande ny dagvattendamm och förskola (Tekniskt PM 2019-09-18). Undersökningen omfattade provtagning av jord i åtta provpunkter. Utförda laboratorieanalyser påvisade genomgående låga halter av metaller, fraktionerade alifater och aromater, BTEX och PAH. Uppmätta halter underskrider i allmänhet såväl Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) som haltkriterierna för mindre än ringa risk.

Provtagningar av grundvatten har utförts av Iterio AB (2021-04-23). Grundvattenprover uttogs i fyra punkter och analyserades med avseende på fraktionerade alifater och aromater, BTEX och PAH. Resultaten påvisade inga eller mycket låga halter.

Sammantaget påvisar utförda undersökningar i jord och grundvatten inga föroreningshalter som skulle kunna innebära en risk för hälsa eller miljö i samband med omvandlingen av området enligt föreslagen detaljplan.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär viss sprängning och schaktning där bostäderna planeras. Det norra bostadshuset har anpassats till det berg i dagen som kommer att ligga i anslutning till den nya Farmarstigen. Noggrann inmätning av denna har gjorts för att minimera behovet av sprängning. Vid södra bostadshuset kommer sprängning och schaktning av befintlig parkeringsyta att ske. Innan detta sker behöver marken avtäckas och en detaljerad kartering göras för att se ifall det behövs bergsförstärkning. I den bergtekniska bedömning som Golder gjort (januari, 2019) bedöms att temporär bultförstärkning av bergskrön kommer att behövas.

Där förskolan planeras kommer marken att fyllas upp något för att bättre möta gatans nivå. Grundläggning rekommenderas att utföras med plattgrundläggning på packad uppfyllnad av krossmaterial eller naturligt lagrad friktionsjord. I byggnadens läge utförs utskiftning av tjälfarlig jord ner till tjälfritt djup om 1,6 meter under markytan. Alternativt utförs byggnaden grundläggning frostskyddad med markisolering. Uppfyllnad ska utföras med packad fyllning av bergkross. Geotextil ska läggas på schaktbotten innan uppfyllning påbörjas. Den östra delen av förskolan kan hamna i övergången mellan fastmark och lera. I genomförandet behövs noggrannare utredning för att klargöra eventuellt behov av pålning.

Grundvatten

Mätning av grundvattennivåer vid förskolan visar att de ligger på mellan +29 och +30 (Golder PM grundvattennivåer 2020-06-17). Färdigt golv på förskolan planeras att ligga på drygt +32, om schaktning behövs under grundvattennivån kan det krävas ansökan om tillfällig grundvattensänkning.

Radon

Enligt kommunens radonkartering finns berg i området som kan vara riskbergart. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Sulfid

En undersökning, provtagning, och analys av områdets berggrund har utförts med syfte att bedöma bergmaterialets eventuella innehåll av sulfidförande mineraliseringar (Envix Nord AB.2020-12-09) Analysresultaten visade på låga koncentrationer av sulfidmineraliseringar i berget. Enligt resultaten, baserade på bergmaterialets svavelinnehåll och försurningspotential, kan lossat bergmaterial användas för anläggningsändamål utan vidare åtgärder.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 800 meter från Tyresö centrum, som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av

handel och övrig service. Ca 300 meter från planområdet finns en livsmedelsaffär, restaurang samt busshållplatser.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer att medge centrumändamål i bottenvåningarna till bostäderna för att möjliggöra för en eventuell framtida, mindre verksamhet, tex frisör, café eller cykelverkstad, men förslaget idag förväntas inte att innehålla någon kommersiell service.

Förslaget medför att kommunal service i form av en ny förskola om sex avdelningar kan byggas. Förskolan planeras att byggas och drivas i privat regi.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns i närheten av planområdet idag.

El och Värme

Bostäderna och förskolan ska anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns i området idag. Fjärrvärmeledningen inom området ska flyttas och byggas ut längs med lokalgata. Utredning och projektering av ledningsnätet i Wättingebacken pågår. Bebyggelsen inom planområdet ska även förses med solceller som tillgodoser del av energibehovet.

Elförsörjning kommer att ske från befintlig nätstation som är placerad i byggnad utanför gymnasieskolan och som idag försörjer skolan.

Ledningar

Elledningar ska förläggas i mark och ingå som en del i den tekniska försörjningen, nytt elstråk planeras inom allmän plats i samband med övrig ledningsdragning.

Fjärrvärmeledningar finns förlagda inom planområdet. Flytt av fjärrvärmeledningar krävs för genomförande av detaljplanen.

Fiber

Fiberinfrastruktur i området ska ingå som en del i den tekniska försörjningen. Möjlighet för fiberinfrastruktur anläggs i samband med övrig ledningsdragning.

Avfall

I området kommer en sopsugsanläggning byggas ut. Anläggningen kommer att ta hand om restavfall och matavfall från lägenheter samt restavfall från verksamheter. Mindre verksamheter kan även anslutas till sopsugen för matavfall förutsatt att volymerna är små, dvs. att små matavfallspåsar (9 liter) kan användas. För bostadsfastigheterna ska finnas utrymme för tre sopsugsfraktioner, restavfall,

matavfall samt en tredje fraktion som ännu inte är beslutad. Tillsvidare projekteras den tredje fraktionen för att hantera restavfall. När fraktionen är beslutad kommer inkastet behöva konverteras och anpassas till det avfallsslag som ska samlas in.

Förskolans restavfall samlas in via sopsugsanläggningen. Då verksamheten genererar större mängder matavfall ska en matavfallsquavarn kopplad till tank installeras, lämpligen en kombitank som tar hand om både fettavfall och matavfall. För restauranger, caféer och skolkök krävs fettavskiljare enligt kommunens VA-föreskrifter. Alternativ till en matavfallsquavarn är att samla in matavfallet i kärl, en uppställningsplats för matavfallskärnen behöver anordnas på kvartersmark och max 10 meter från angöringsplatsen för leveransfordon i gatan.

Möjlighet till förpackningsinsamling och återvinning för både bostäder och verksamhet ska finnas inom kvartersmark. Två miljörum föreslås placeras i det södra bostadshuset. Verksamheter och bostäder måste ha separata miljörum men båda föreslås ligga bredvid varandra.

Dagvatten

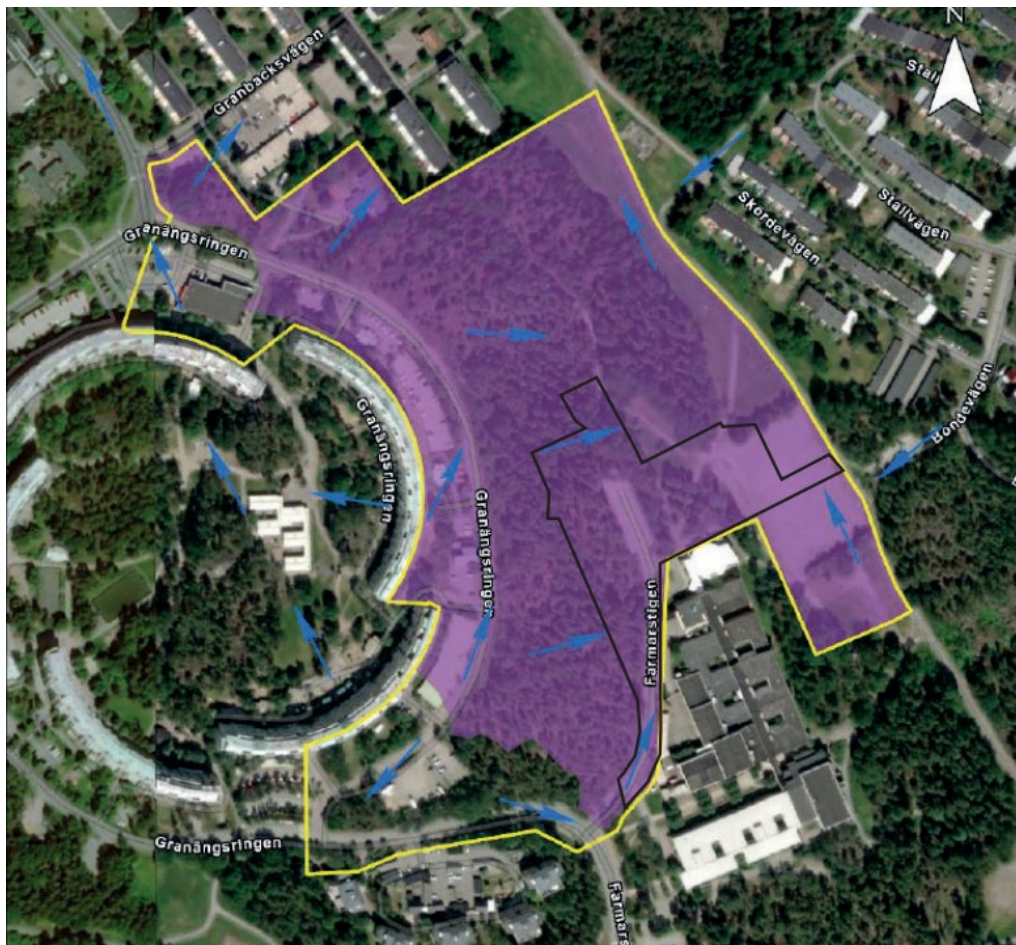
Nulägesbeskrivning

Planområdet, precis som större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vattnet i en dagvattenutredning 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 kilometer nedströms Bollmora där dagvattnet renas innan vattnet når recipienten Albysjön. Avståndet till Albysjön från planområdet är långt, ca 3 km. Det innebär att den direkta påverkan som dagvattnet från planområdet kan tänkas ha på Albysjön är mycket liten. Dagvattenledningsnätet är dock underdimensionerat för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket riskerar att översvämmas.

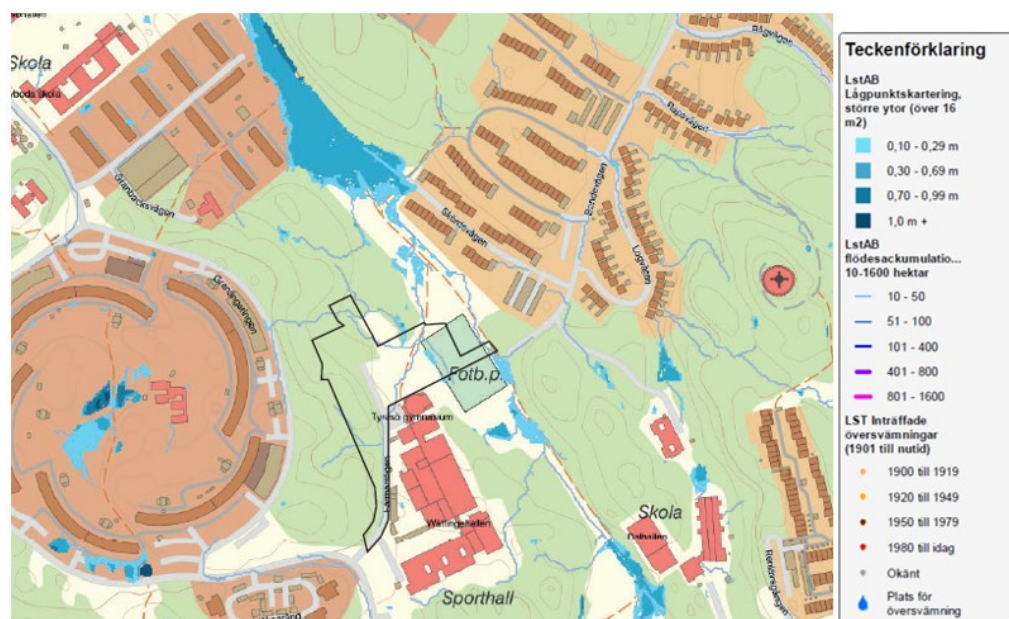
Albysjön är utpekad som ett vattenområde som är mycket känsligt för ökad belastning av näringsämnen och föroreningar. Albysjön är inte klassad som en vattenförekomst enligt vattendirektivet men är en del av det rinnande vattendraget Tyresån. Den ekologiska statusen för Tyresån är klassad som otillfredsställande. Den utslagsgivande parametern för bedömningen är dålig status för fisk. Statusen för näringsämnen är måttlig. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status ska uppnå god status till 2027. Den kemiska statusen uppnår ej god status på grund av allmänt förekommande halter av bromerade difenyleter och kvicksilver. I övrigt uppnår Tyresån god kemisk status (VISS, 2021).

Dagvattnet från området avleds i nuläget ytligt och följer topografien (se figur 20). Den hårdgjorda parkeringsplatsen är något bomberad vilket innebär att vattnet avrinner mot kanterna och ut i omkringliggande vegetation. Vattnet från skogsområdet där det norra bostadshuset planeras samt från parkeringens östra sida leds i ett öppet mindre

dike längs med den befintliga GC-vägen (gång- och cykelvägen) och sedan genom området för planerad förskola.



Figur 19. Karta som visar befintlig avrinning inom Wättingebackens utvecklingsområde (Cowi dagvattenutredning 2021-06-02). Svart linje visar plangräns.



Figur 20. Karta som visar översvämningsrisk vid skyfall från Länsstyrelsens lägpunktkartering, hämtad via Länsstyrelsens Stockholms webbGIS. Svart linje visar plangräns.

Från parkeringen sker avrinningen i huvudsak från väster mot öster till skogsbacken. Enligt Länsstyrelsens lågpunktkartering finns flera lågpunkter med översvämningsrisk vid skyfall inom Wättingestråket. Lågpunkt invid fotbollsplanen ligger inom planområdet. Vid omarbetning av fastigheterna kommer detta vatten att ledas bort från skolområdet. Se figur 21 nedan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ökad andel hårdgjorda ytor inom planområdet då området exploateras med kvartersbebyggelse och gata. En övergripande dagvattenutredning har tagits fram för Wättingebacken (Cowi, 2021-06-02) som anger att det finns goda möjligheter att fördröja dagvattnet inom programområdet. För planområdet har en fördjupad dagvattenutredning gjorts för kvartersmarken (WRS, 2019-08-28, uppdaterad 2021-04-09) som visar på vilka flöden som måste fördröjas och vilken reningseffekt de olika lösningarna har.

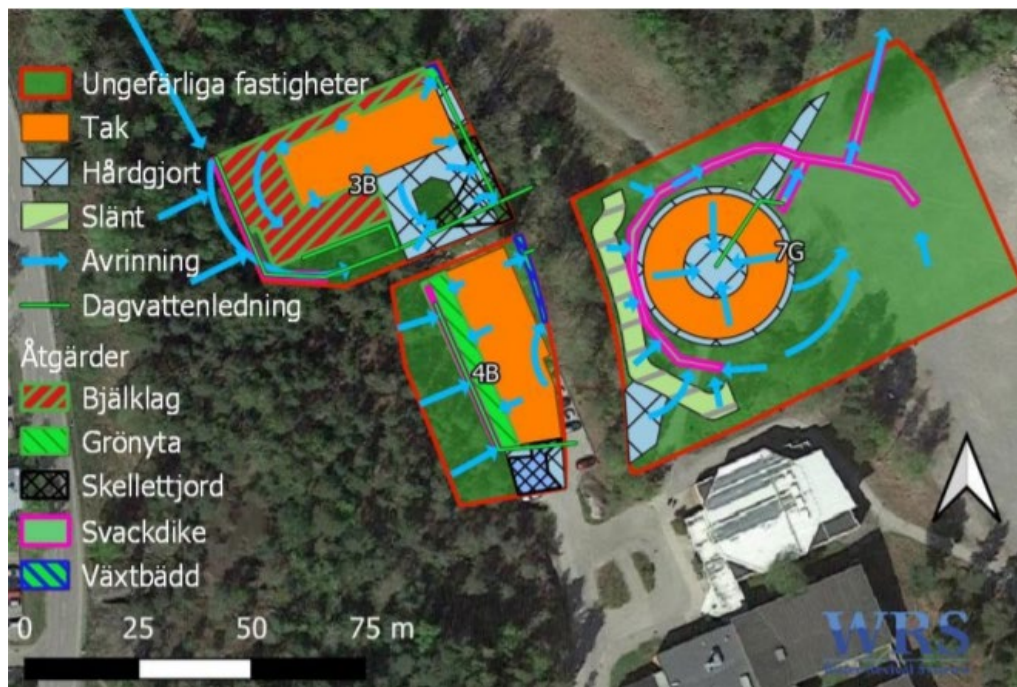
Kvartersmark

Dagvattenhanteringen bygger på att flödena från kvartersmark inte ökar och att föroreningsgraden förbättras vid ett 20-årsregn med klimatafaktor 1,3 inom kvartersmark. Dagvattnet ska fördröjas och renas till 10 mm regndjup inom kvartersmarken. Då behövs möjlighet att fördröja och rena dagvatten till en magasinvolym på totalt 38 m³. De föreslagna åtgärderna är fördröjning i trädplanteringar, fördröjning på bjälklag, fördröjning i växtbäddar, fördröjning i plantering/gårdsyta, fördröjning i svackdiken och fördröjning under genomsläpplig beläggning (se karta på nästa sida).

Kvartersmarken inom planområdet är idag relativt hårdgjord med parkering och gång- och cykelvägar samt har begränsad infiltrationsförmåga (berg, lera) varför en förbättring vid ett 20-årsregn är relativt lätt uppnått.

Dagvattenhanteringen för förskolan föreslås utgöras av svackdiken med förstärkt infiltration som leder vattnet runt förskolan och ner till utloppet som är den lägsta punkten i fastigheten och som ligger i den norra delen. Taken på förskolan lutar inåt mot den öppna innergården. Därifrån leds vattnet ut i öppna rännor genom en portik i förskolans entrévåning mot Wättingestråket. Det är viktigt att marken på innergården höjdsätts så att vatten naturligt avrinner ut genom portiken. Om diket anläggs enligt föreslagen utformning längs hela sträckan kommer det att få en något högre utjämningskapacitet för ett 20-årsregn än behovet kräver. Takdagvattnet ansluter till diket andra hälften vilket innebär att den största delen av utjämningsbehovet uppstår efter anslutningen av takdagvattnet.

Rekommenderad skötsel av de olika dagvattenlösningarna finns beskrivna i dagvattenutredningen (WRS rev 2021-04-09, s. 30). Skötselplaner för valda lösningar ska presenteras för kommunen innan genomförande.



Figur 21. Karta som visar föreslagen dagvattenhantering på fastighet.

Allmän plats

I den övergripande dagvattenutredningen för Wättingebacken (Cowi (2021-06-02) förutsätts att ett 10 mm regn ska kunna omhändertas. Längs med Farmarstigen föreslås träd i skelettjordar anläggas för att fördröja vägdagvattnet.

För att minimera utflödet från området till befintlig dagvattenledning i Wättingestråket ska vattnet fördröjas i en uppsamlade torrdamm utöver fördröjning i skelettjordar och inom kvartersmark. En öppen lösning kan tillåtas översvämma ut i Wättingestråket vid extrema regn. Torrdammen är tänkt att förläggas i Wättingestråket, inom område som nu är planlagt som parkmark och ligger utanför denna detaljplan.

Påverkan på recipienten

Föreslaget dagvattensystem innebär att dagvatten från många ytor leds genom ett seriekopplat system med både växtbäddar, genomsläpplig beläggning och svackdiken.

Detta i kombination med den planerade dagvattenanläggningen i Wättingestråket nordöst om planområdet ger möjlighet till avskiljning av föroreningar innan dagvattnet når den känsliga Albysjön. Dessa åtgärder bedöms sammantaget medföra att området inte kommer att ge en ökad belastning på recipienten.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Resultaten från utförda provtagningar i jord och grundvatten indikerar att det inte föreligger någon allvarlig föroreningsituation i området. Uppmätta halter bedöms

inte ha någon inverkan på detaljplanens genomförande i relation till platsens lämplighet för avsedd användning.

Risker och säkerhet

Skyfall

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. För att skyfall inte ska skada planerad bebyggelse inom planområdet ska byggnaderna anläggas med frånlut från fasad. Färdigt golv ska vara minst 0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt för VA-ledningar. För bostadshusen ska ett avskärande svackdike anläggas i nederkant av skogsslätten för avledning av tillkommande dagvatten uppifrån slätten via trappstråket norr om förskolan och vidare till översvämningsytor i Wättingestråket. Bland annat ska torrdammen kunna översvämmas för att ge avlastning nedströms. Avskärande dike regleras med bestämmelse n2 i plankartan. Se figur 21 på s.32 över befintliga lågpunkter och figur 22 på s. 34 på föreslagna dagvattenåtgärder. En skyfallsled skapas således längs Farmarstigen och vidare ned i trappan norr om förskolan.

En lågpunkt i förskolegårdens norra hörn och den planerade fotbollsplanen nedanför gymnasieskolan kommer också att kunna agera översvämningsytor för avlastning nedströms. Eftersom det är fyllning i stråket med sannolikt god infiltrationskapacitet bör det finnas goda förutsättningar för att skapa översvämnings- och infiltrationsstråk som är enkla att sköta (gräsklippning). En skyfallsutredning (Cowi 2021-06-02) visar att hela Wättingebacken kommer vid ett blockregn på 30 min med återkomsttid på 100 år och en klimatfaktor på 1,25 att ha behov av en fördröjningsvolym om 4800m³. Om hela volymen ska kunna hanteras i Wättingestråket måste ytorna där studeras och bearbetas så att tillräcklig mängd vatten kan tas om hand. Annars riskerar bostäderna vid Skördevägen på östra sidan stråket att översvämmas.

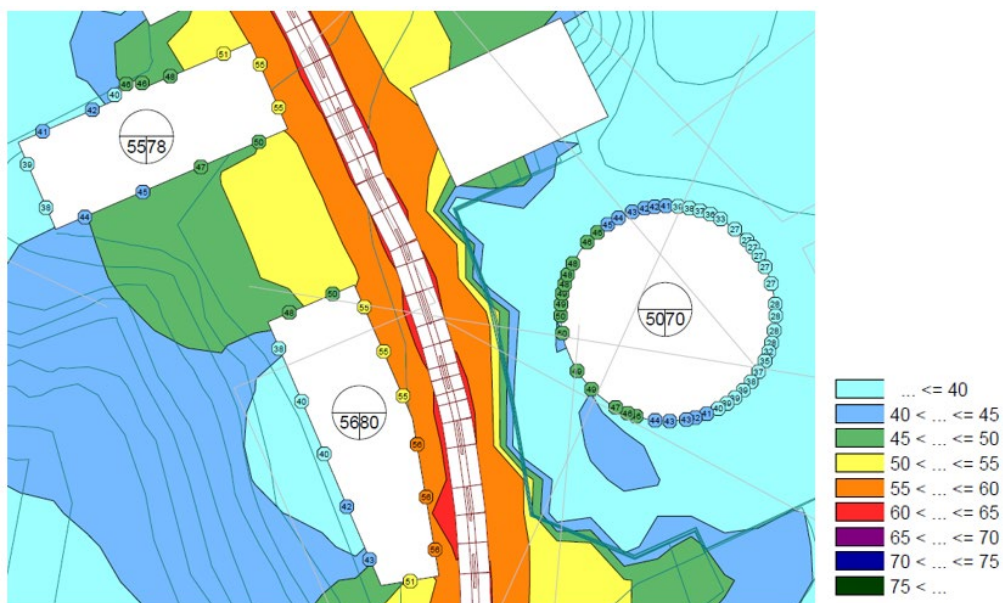
Riskavstånd till gasbehållare

Det råder skyddsavstånd till en del av gymnasieområdets byggnader där det förvaras gasbehållare. I den riskutredning som tidigare gjorts av FSD (2018-10-12) har hantering av brandfarliga gaser i anslutning till skolans svetsutbildningen förutsatts understiga 1000 l. Enligt gällande föreskrifter MSBFS 2020:1 ska den mängden brandfarliga gaser ha ett skyddsavstånd om 25 m till svårutrymda lokaler vilket en förskola anses vara. Förskolans gård är placerad som närmast 45 meter ifrån utrymmet där gasbehållarna förvaras. Det bedöms alltså inte finnas behov av ytterligare säkerhetsåtgärder med hänsyn till gasbehållarna i gymnasieskolans byggnader.

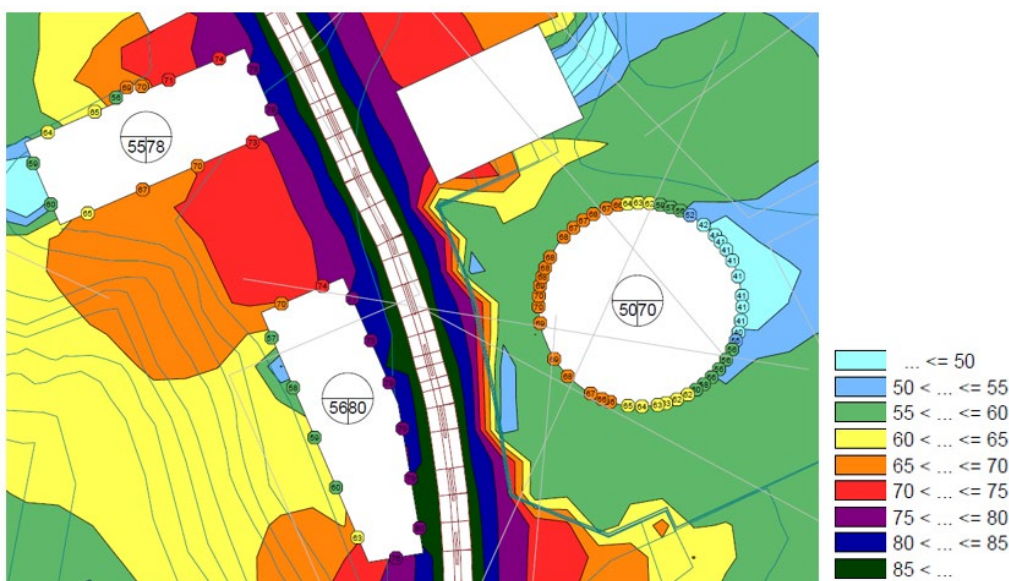
Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för Wättingebacken etapp 2 (Acouwood 2021-02-12, rev 2021-05-24). Förlängningen av Farmarstigen kommer att få begränsad trafik i och med att den inte har genomfartstrafik eller busstrafik. Utredningen visar att ljudnivån inte överskrider 55 dB för prognosår 2040 vid fasad utanför bostadsutrymmen. Gemensamma uteplatser ska finnas på bostadsgårdarna för att uppfylla gällande riktvärden.

Större delen av förskolans gård ligger på östra sidan av förskolan, bort från Farmarstigen. Där uppfylls gällande riktvärden. För den sida av förskolgården som vetter mot Farmarstigen uppfylls gällande riktvärden förutsatt att skillnaden i elevation mellan skolgård och väg inte är mindre än 2,5 meter.



Figur 22. Karta som visar föreslagen bebyggelse med beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik. Frifältsvärde 1,5m ovan mark.

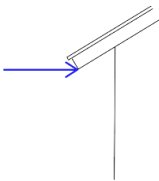


Figur 23. Karta som visar föreslagen bebyggelse med beräknade maximala ljudnivåer från vägtrafik mellan kl. 22.00-6.00. Frifältsvärde 1,5m ovan mark.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Tabell 1. Förklaring av planbestämmelser.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte
GATA	Gata (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik
GÅNG	Gångväg (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Väg för gångtrafik.
CYKEL1	Gång- och cykelväg (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Väg för gång- och cykeltrafik.
NATUR	Naturområde (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Område med naturmark som ska bevaras. Inom området ska en gångstig och trappor anordnas med syfte att stärka den östvästliga kopplingen mellan Granängsringen och Wättingestråket.
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.
S1	Förskola (PBL 4 kap 5 § punkt 3).
C1	Centrumändamål (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användningen Centrumändamål (C) avses olika former av centrumändamål som frisör och café.
+++	Marken får endast förses med komplementbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1). Som komplementbyggnad inräknas även ett växthus.
...	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
<+00.0>	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.
<<+42.0>>	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Högsta delen på byggnaden mätt över angivet nollplan på plankartan.
e1	Största exploatering är 950 kvadratmeter byggnadsarea (4 kap 11 § punkt 1).
b1	Marken får byggas under med garage och förråd. Bjälklaget ska vara planterbart (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
b2	Fasad ska utföras brandklassad om den placeras närmare fastighetsgräns än 4 m (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
fl	 <p>Långsidans takfotshöjd får vara max 57,5 meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Bestämmelsen syftar till att i kombination med nockhöjd också reglera höjd vid fasad för att säkerställa att byggnaden inte upplevs högre vid fasad. Takfotshöjd ska mätas från nedersta punkten av den utkragande tak-</p>

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte
	konstruktionen (blå pil i bild till vänster på föregående sida).
f2	Långsidans takfotshöjd får vara max 60,5 meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Bestämmelsen syftar till att i kombination med nockhöjd också reglera höjd vid fasad för att säkerställa att byggnaden upplevs högre vid fasad.
n1	Marken ska bevaras som naturmark (PBL 4 10 §).
n2	Marken är avsedd för dike (PBL 4 10 §). Diket syftar till att avleda vatten från slänten i väster så att byggnader inte tar skada.
	Balkonger och takfötter får kraga ut 2 meter från fasad, på en fri höjd om minst 3,5 meter över allmän plats (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
Plantering	Marken är avsedd för trädplantering (PBL 4 kap 5 § 1 stycket punkt 2).
	Genomförandetiden är 5 år (4 kap 21 §).
z	Markreservat för vägslänt och stödmur (4 kap 6 §).

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

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

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 planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Laga kraft	tidigast kvartal 1 2022
Byggstart allmän plats	tidigast kvartal 3 2022
Byggstart kvartersmark	tidigast kvartal 3 2023

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

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för dess utbyggnad. Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. För den kommande sopsugsanläggning är kommunen huvudman för sopsugsterminalen, dess styrsystem samt ledningar i allmän platsmark.

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

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av sopsugsanläggning på kvartersmark samt äger och ansvarar för den.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1367, som båda ägs av Tyresö kommun.
- Del av fastigheten Bollmora 2:1, som ägs av Tyresö kommun.

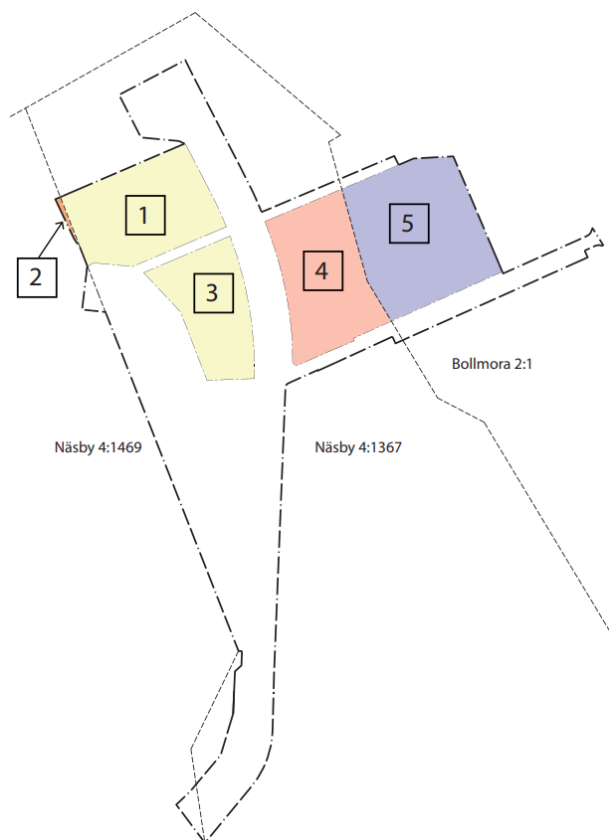
Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.

Från Näsby 4:1469 och 4:1367 bildas en ny bostadsfastighet i två skiften (ruta 1, 2 och 3 i figur 25 på nästa sida). Från Näsby 4:1367 och Bollmora 2:1 bildas en ny förskolefastighet (ruta 4 och 5 i figur 25 på nästa sida). Kommunen och byggherren ansöker om fastighetsbildningen (avstyckning och fastighetsreglering) gemensamt och kommunen bekostar fastighetsbildningen.

Område för allmän plats (gata, gång, cykel och natur) inom Näsby 4:1367 föreslås regleras till kommunens fastighet Näsby 4:1469. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.



Figur 24. Karta som visar fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Rutorna 1-3 är kvartersmark för bostäder och rutorna 4-5 är kvartersmark för förskola.

Tabell 2. Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

Ruta	Del av fastighet	Areal, ca kvm	Avstår till	Nuvarande fastighetsägare
1	Näsby 4:1367	2040	Ny bostadsfastighet, skifte 1	Tyresö kommun
2	Näsby 4:1469	31	Ny bostadsfastighet, skifte 1	Tyresö kommun
3	Näsby 4:1367	1476	Ny bostadsfastighet, skifte 2	Tyresö kommun
4	Näsby 4:1367	2031	Ny förskolefastighet	Tyresö kommun
5	Bollmora 2:1	2758	Ny förskolefastighet	Tyresö kommun

Marköverlåtelseavtal

Mellan Tyresö kommun och Bergsundet Wättinge AB (byggaktören) upprättas ett marköverlåtelseavtal, som behöver vara godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Kommunen ansvarar för att ta fram marköverlåtelseavtalet. I marköverlåtelseavtalet regleras frågor kopplade till detaljplanens genomförande och fastighetsrättsliga frågor. I samband med byggaktörens undertecknande av marköverlåtelseavtalet erläggs en handpenning, när avtalet och detaljplanen sedan vunnit laga kraft tecknas ett köpeavtal som ligger till grund för ansökan om fastighetsbildning inom kvartersmark för bostäder och förskola.

För detaljplanens genomförande behövs områden för slänt och underhåll av stödmur inom kvartersmark till förmån för kommunen (z-områden i detaljplanen). Rättighet för detta föreslås lösas genom att officialservitut till förmån för kommunens gatufastighet bildas i samband med att de nya fastigheterna för kvartersmark bildas. Balkonger och takfötter tillåts kraga ut över allmän plats. Rättighet för detta föreslås lösas genom avtalsservitut som biläggs marköverlåtelseavtalet och som sedan tecknas när byggaktören tillträtt fastigheterna.

Innan byggstart på kvartersmark ska kommunen utföra groventreprenad av infrastruktur. Entreprenadtider ska samordnas mellan kommunen och byggaktör, tid för byggstart regleras i avtal istället för med förskjuten genomförandetid för kvartersmarken. Finplanering av infrastruktur sker sedan i samband med färdigställande av bebyggelsen inom kvartersmark. För att säkerställa bebyggelsens kvalitet och utformning tas även ett kvalitetsprogram fram som biläggs marköverlåtelseavtalet.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och trappgränder, vilket kommer ske i två etapper. Först görs en groventreprenad som uppskattas ta cirka ett år vilket ska ske innan byggstart inom kvartersmark, sedan finplanering som sker i samband med färdigställande av bebyggelse 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, normalt sett cirka 0,5 meter från fastighetsgräns. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar fastighetsägaren för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

En förprojektering av VA visar att brandvattenförsörjning kan anordnas inom området. En brandvattenpost är placerad ungefär i gräns mellan GATA och CYKEL₁.

EI

Elledningar ska förläggas i mark och ingå som en del i den tekniska försörjningen, nytt elstråk planeras inom allmän plats i samband med övrig ledningsdragning.

Fiber

Fiberinfrastruktur i området ska ingå som en del i den tekniska försörjningen. Möjlighet för fiberinfrastruktur anläggs i samband med övrig ledningsdragning.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeledningar finns förlagda inom planområdet. En fjärrvärmeledning korsar kvartersmarken där förskolan är placerad. Denna ledning kommer kopplas om i samband med kommunens groventreprenad, den bortkopplade ledningen bedöms kunna ligga kvar i marken. Kostnad för omkopplingen regleras enligt markavtal mellan kommunen och Vattenfall.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar inom allmän platsmark i området. Bostadsbebyggelsen ska anslutas till kommande sopsugssystem i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt, normalt sett cirka 0,5 meter från fastighetsgräns, ansvarar fastighetsägare för byggnation och förvaltning av sopsugsanläggningen inom kvartersmark.

Möjlighet till förpackningsinsamling ska finnas inom kvartersmark.

Etablering

Under tiden som området byggs ut behövs etablerings- och upplagsområden för material som används vid byggnationen. Etablering ska ske inom egen fastighet, användande av allmän plats kräver polistillstånd och debiteras enligt gällande taxa.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Bygglov

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras.

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.

Avfall

För anslutning till sopsug ska avgift erläggas av fastighetsägare enligt kommunens vid varje tillfälle gällande renhållningstaxa. Avgiften utgörs av anslutningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anslutningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek och antal lägenheter. Avgiften är ännu ej fastställd för bebyggelsen inom Wättingebacken utan ska vara framtagna till antagande av detaljplanen.

Allmän platsmark

Ersättning för utbyggnad av allmän plats ingår i köpeskillingen som byggaktören erlägger för fastigheterna, vilket regleras i avtal mellan kommunen och byggaktören.

Kvartersmark

Byggherren bekostar all nybyggnation samt drift och underhåll på kvartersmark.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Fiber och tele

För uppgift om anslutningsavgift kontakta Telia Sverige AB.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta Vattenfall Fjärrvärme AB.

Kommunens genomförandekonomi

Kommunens utgifter för genomförandet av detaljplanen innefattar huvudsakligen utbyggnation av allmän plats, VA-ledningar och sopsugsanläggning. Intäkter för detta fås genom fastighetsförsäljning samt anslutningsavgifter för VA och sopsug. En betydande del av Farmarstigen tjänar även kommande etapper norr om planområdet, denna exploatering bedöms vara nödvändig för att projektet ska vara ekonomiskt hållbart.

Utbyggnadsordning och logistik

Innan utbyggnaden inom kvartersmark påbörjas behöver infrastruktur så som väg och VA byggas ut inom planområdet. Utbyggnationen sker norrifrån från den nya vändplanen och vidare söderut längs Farmarstigen.

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

Medverkande i framtagande av planhandlingar

Följande personer har varit med i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

Agnes Hustad	Planarkitekt, Tyresö kommun
Johan Smeder	Exploateringsingenjör, Tyresö kommun
Alexandra Mohlin	Arkitekt, Utopia
Johan Andersson	Arkitekt, Utopia
Patrik Johansson	Projektutvecklare, Bergsundet
Marcus Örtevall	Projektutvecklare, Bergsundet
Fredrik Schönfeldt	Landskapsarkitekt, Sweco

Sakkunniga som medverkat:

Mina Alsawadi	Landskapsarkitekt, Tyresö kommun
Peter Dalhamn	Trafikstrateg, Tyresö kommun
Per Tholander	Vattenstrateg, Tyresö kommun
Jonas Hedh	Bygglovschef, Tyresö kommun
Sandra Calestam	VA-strateg, Tyresö kommun
Ulrika Johansson	Projektledare avfallsplanering, Tyresö kommun
Sanna Samuelsson	Projekteringsledare, Tyresö kommun
Eva Weckström	Projektledare, Tyresö kommun
Göran Bardun	Kommunekolog, Tyresö kommun
Johan Nilsson	Produktionssamordnare, Tyresö kommun
Maria Harvig	Kommunikatör, Tyresö kommun