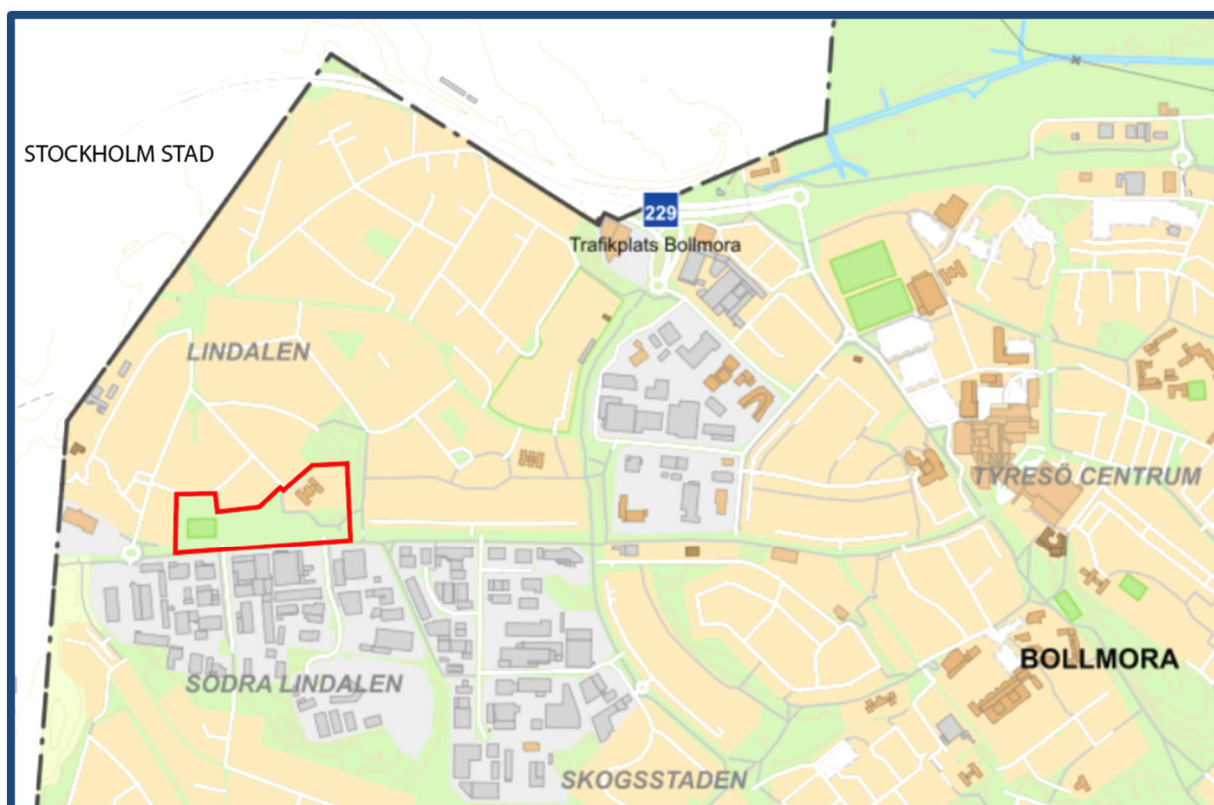


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

BOSTÄDER VID AMARYLLIS

Del av Kumla 3:1264 m.fl.,

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktsskarta som visar planområdet markerat med röd linje.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR.....	1
BOSTÄDER VID AMARYLLIS.....	1
OM DETALJPLANEN.....	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande, planprocess och skede.....	4
Tidplan	5
Syfte och huvuddrag	5
Politiska beslut	6
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning och areal	6
Markägoförhållanden	6
Riksintressen.....	6
Översiktsplan.....	6
Gällande planer	7
Sammanfattning av undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte).....	7
Beslut om betydande miljöpåverkan.....	7
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	9
Bebyggelse	9
Solförhållanden och skuggstudie	11
Gator och trafik.....	12
Parkering.....	13
Kollektivtrafik.....	14
Natur och landskapsbild	14
Naturvärden	14
Parkmark inom planområdet.....	17
Barnperspektiv	17
Kulturmiljö	18
Fornlämningar.....	18
Geotekniska förhållanden.....	19
Radon.....	19
Service.....	19
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp	20
Fjärrvärme	20
El.....	20
Tele/-kanalisation.....	20

Fiber/-kanalisation.....	20
Dagvatten.....	20
Miljö, hälsa och säkerhet.....	23
Förorenad mark	23
Transformatorstation	23
Transporter med farligt gods	23
Buller	25
Skyfall och höga flöden	26
Planbestämmelser.....	26
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	30
Genomförande	30
Organisatoriska frågor	31
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	31
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Markägoförhållande.....	31
Fastighetsbildning	31
Tekniska frågor.....	33
Utbyggnad av allmän platsmark.....	33
VA-utbyggnad.....	33
El- och teleledning.....	33
Fiber.....	33
Uppvärmning	33
PostNord	33
Avfall	33
Byggnation.....	34
Ekonomiska frågor.....	34
Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun.....	34
Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna	34
Planavgift.....	34
Bygglov.....	34
Fastighetsbildning	34
Vatten och avlopp (VA).....	34
El.....	34
Tele och optofiber	34
Fjärrvärme	35
Medverkande tjänstepersoner	35

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1: 1000

Detaljplanen grundas på följande:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Samrådsredogörelse, januari 2022
- Grön resplan av Tyréns (2021-12-xx)
- Naturvärdesinventering av WSP (2021-03-24)
- Barnkonsekvensanalys av WSP (2021-04-13)
- Riskutredning av Briab Brand & Riskingenjörerna AB (2020-03-18)
- Geotekniskt PM av COWI (2021-03-xx)
- Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik (MUR/Geo), Iterio (2021-12-14)
- Utredning fladdermöss, SWECO (2021-12-17)
- PM trafik förskola
- Dagvattenutredning för kvartersmark och allmänplatsmark, Norconsult (2022-01-21)
- Bullerutredning, Brekke&Strand Akustik (2022-01-12)
- Solstudier
- Kvalitetsprogram, LINK Arkitektur och WSP (2022-01-21)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande, planprocess och skede

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Detaljplanen befinner sig i granskningsskedet. Både under samråd- och granskningstiden har myndigheter och allmänheten möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige efter granskningsskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.



Tidplan

Planbesked	2019-08-28
Beslut om planuppdrag (SU)	2019-09-25
Samråd	Kvartal 2 2021
Granskning	Kvartal 1 2022
Antagande	Kvartal 2 2022
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2 2022

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

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus om 3-5 våningar med cirka 170-200 bostäder. Flerbostadshusen ska samspela med intilliggande bebyggelse. Detaljplanen innebär även en utökad byggrätt för befintlig förskola. Syftet med att utöka byggrätten för förskolan är att säkerställa det framtida behovet av förskoleplatser. Markanvändning ska möjliggöra bostäder, centrumändamål (lokal i bottenvåning), förskola samt ett allmänt park- och grönområde för allmänheten inklusive hantering av dagvatten. Ett fortsatt allmänt grönområde är av stor vikt i planarbetet och säkerställs i detaljplan. Ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde.

Ett kvalitetsprogram tas fram som bilaga till marköverlåtelseavtalet.

Kvalitetsprogrammet ska behandla bostadsbebyggelsen, de boendes utemiljö och allmän platsmark. Kvalitetsprogrammet påbörjas efter samrådet och ska vara färdigt till att detaljplanen antas.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

bostäder i flerfamiljshus och radhus samt viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen. Det finns parker, gaturum, mötesplatser och mindre grönytor inom bostadsområdena liksom trafik- och parkeringsytor.

Enligt översiktsplanen ska nybyggnation skapa mervärde. Tyresös identitet stärks och utvecklas med ny bebyggelse med olika utseende, innehåll och upplåtelseform som ska komplettera det tidigare utbudet. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i landskapet. Tydliga gränser ska utformas mellan privat och offentlig mark för att de allmänna platserna ska upplevas som tillgängliga för alla.

Prognosen enligt riktlinjer för bostadsförsörjning i Tyresö kommun (2017), visar att befolkningen förväntas växa till 65 000 invånare år 2035. Detta innebär att cirka 300 nya bostäder per år behöver byggas fram till år 2035. Behovet av fler bostäder i området och kommunen är stort, ett behov som kommunen även har ansvar för att hantera och lösa. Detaljplanen innebär nya bostäder för att möta kommunens behov.

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

Gällande planer

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

- Nr 91, Detaljplanen vann laga kraft 1958-04-25. Markanvändningen är reglerad till allmänt ändamål och område för bostadsändamål, sammanbyggda eller fristående småhus i grupper.
- Nr 1, Styckningsplanen vann laga kraft 1929-05-23. Kartan visar endast hur fastigheterna ska styckas.
- Nr 170, Detaljplanen vann laga kraft 1976-08-26. Markanvändningen är reglerad till allmänt ändamål (förskola), allmän plats gata respektive park.

Sammanfattning av undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. 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 miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I september 2019 togs ett beslut om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Efter beslutet har aktuella paragrafer i miljöbalken och miljöbedömningsförordningen uppdaterats och samråd behöver nu ske med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund innan beslutet fattas.

En ny undersökning av miljöpåverkan har därför tagits fram och kommer att utgöra underlag för beslut om betydande miljöpåverkan. Ett nytt beslut om betydande

miljöpåverkan kommer att tas i samband med beslut om granskning. Kommunens bedömning är dock inte förändrad. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ett undersökningssamråd hölls med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund under perioden den (2021-02-08)-(2021-03-16). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det frågor som ska studeras vidare bör kunna hanteras under planprocessen. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft:

Antalet tillkommande trafikrörelser bedöms påverka luftkvaliteten marginellt utmed Bollmoravägen. Den nya bebyggelsen kan däremot begränsa spridningen av partiklar från Bollmoravägen till grönområdet. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms därmed ha en obetydlig påverkan på MKN för luftkvalitet i området. Gällande gränsvärden för luftkvalitet förväntas heller inte överstigas inom en överskådlig framtid i kommunen

Vatten:

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Tyresån uppnår ej god status och den ekologiska statusen är otillfredsställande (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se).

Framtagen dagvattenutredning visar på att föreslagen exploatering sammantaget inte kommer att försvåra möjligheterna att uppnå MKN. Mer information under avsnittet Dagvatten på sidan 21.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. 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 planförslagets miljöpåverkan finns i sin helhet på kommunens hemsida för detaljplanen.

NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning



Ortofoto redogör planområdet markerad med röd streckad linje.

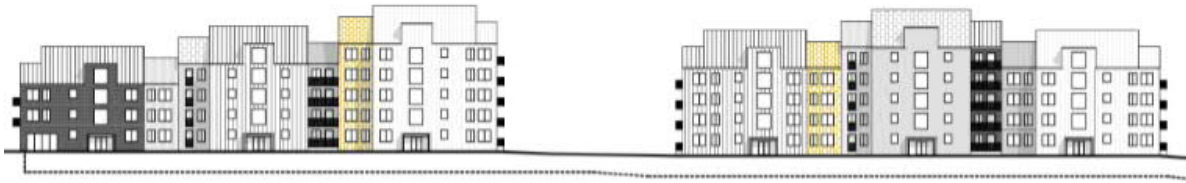
Planområdet för Amaryllis består av förskola i öst, en skogsdunge, gångväg samt boulevaner i väst. Amaryllis omges av områden med olika karaktär. Norr om planområdet ligger Lindalens egnahemsområde med villabebyggelse i två våningar. I öster finns flerbostadshus i två våningar. I söder, på andra sidan Bollmoravägen, ligger ett verksamhetsområde med småskalig industri och handel. Bebyggelsen i det angränsande industriområdet är uppförd i upp till två våningar.

Inom planområdet finns en förskolebyggnad med en byggnadsarea på 1 095 kvm. Den befintliga förskolan är uppförd i ett plan. Förskoleverksamheten inrymmer idag 70 platser.

Planförslag och konsekvenser



Föreslagen strukturskiss redogör fyra flerbostadshus (A-D), förskolan Teddybjörnen, parkområdet i nordväst samt föreslagen infartsväg med infart och utfart via Bollmoravägen. Illustration framtagen av WSP.



Kvarter A och B sett från Bollmoravägen. Illustration framtagen av Link arkitektur



Kvarter C och D sett från Bollmoravägen. Illustration framtagen av Link arkitektur.



Ovan sektion redogör förslag på fasadutsknitt för kvarter A. Bebyggelsen varierar från 3 till 5 våningar. Illustration framtagen av Link arkitektur



Illustrationsförslag sett från sydväst på Bollmoravägen. Illustration framtagen av Link arkitektur

Fyra flerbostadshus (A-D) uppförs om 3-5 våningar med cirka 170-200 lägenheter. Fasaderna ges en variation genom upprepande förskjutningar i byggnadskropparna. Kvarter A möter villabebyggelsen med tre våningar sedan trappas våningsantalet upp. För att skapa ett levande taklandskap så varieras våningsantalet inom varje kvarter. Lokal möjliggörs i bottenvåningen för kvarter C.

Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskoleverksamhet från 70 till cirka 160 förskoleplatser. Det innebär att detaljplanen kommer att medge en största tillåtna byggnadsarea och en nockhöjd som innebär att förskolan kan uppföras i tre våningar, varav en våning är till för teknikutrymmen.

Solförhållanden och skuggstudie

En sol och skuggstudie har tagits fram för sommarsolstånd, vår- och höstdagjämning samt vintersolstånd. Under förmiddagen samt dagen skuggas föreslagen gårdsmark, stora delar av grönområdet samt den södra delen av förskolegården. I samband med vår- och höstdagjämning kl. 17.00 och kvällstid skuggas i huvudsak gårdarna inom kvartersmark. Bilderna från solstudien finns bifogad som en egen handling/bilaga.

Gator och trafik

För att klargöra befintlig och kommande trafiksituation och resandebehov har en grön resplan tagits fram.

Nulägesbeskrivning

Idag försörjs planområdet från Bollmoravägen i söder samt Amaryllisvägen och Nybodavägen från norr. En gång- och cykelväg passerar genom planområdet och ansluter till gång- och cykelvägen Lindalens gårdsväg öster om planområdet. Via tunnel under Bollmoravägen kopplar Lindalens gårdsväg samman med en gång- och cykelbana som binder ihop platsen med Tyresö centrum och närliggande bostadsområden. På norra sidan Bollmoravägen finns idag ingen gångbana, men upptrampade stigar tyder på att människor trots detta rör sig längs vägen.

Bilresor till och från förskolan sker idag via Nybodavägen genom Lindalens villaområde.

Angöring från Bollmoravägen till en privat fastighet (Kumla 3:1015) sker idag över kommunens mark i den sydvästra delen av planområdet.

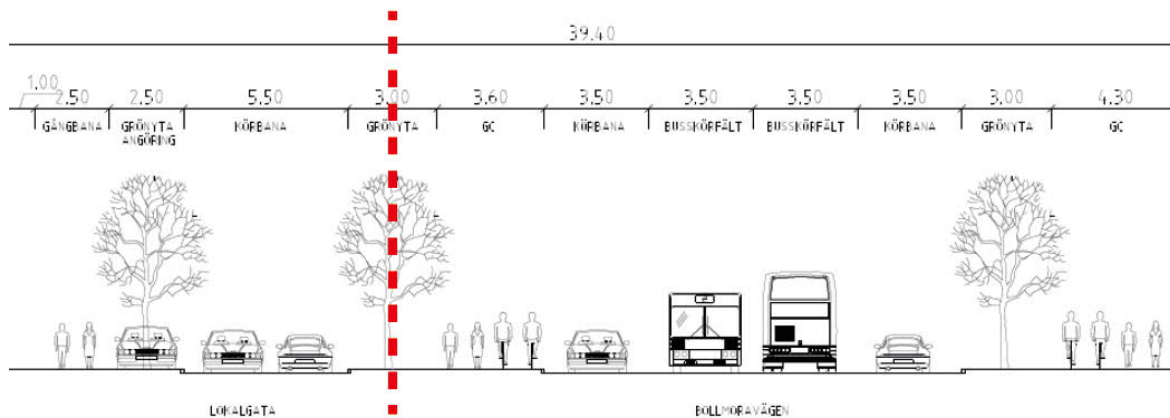
Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att en ny lokalgata byggs ut parallellt med Bollmoravägen som försörjer de nya bostäderna samt fastigheten Kumla 3:1015. Lokalgatan utformas med en vändplan i vardera ände som är dimensionerad för sopbil.

Lokalgatan föreslås utformas med en generell körbanebredd på 5,5 meter. En smalare passage på 3,5 meter föreslås i en avgränsad del. Avsmalningen bedöms motiverad då trafikflödet bedöms blir lågt samtidigt som bättre förutsättningar skapas för en eventuell framtida utbyggnad av Bollmoravägen. Möjligheten till ytterligare avsmalningar bli aktuella i det fortsatta projekteringsarbetet för minska de hårdgjorda ytorna. Detta kommer i så fall undersökas i relation till lokalgatans framkomlighet.

Mellan den nya körbanan och Bollmoravägen anläggs en ny gång- och cykelväg samt grönyta med trädplantering. Den tillkommande gång- och cykelvägen kopplas ihop med den befintliga gång- och cykelbanan inom planområdet, Lindalens gårdsväg samt busshållplatserna längs Bollmoravägen. På norra sidan av den nya lokalgatan skapas inom kvartersmark angöringsfickor varvat med plantering samt ytor för dagvattenhantering. Kvartersmarken utformas också med en gångbana framför husen.

Infarten till den nya lokalgatan förläggs vid korsning med Mediavägen som byggs om till en fyrvägs-korsning. Bollmoravägen har en viktig funktion i Tyresös trafiksystem, därför har en kapacitetsanalys genomförts för att säkerställa framkomligheten. Analysen visar att korsningen bedöms ha en marginell effekt på kapaciteten för Bollmoravägen.



Ovan sektion visar funktioner på den nya lokalgatan samt utrymme för en eventuell framtida breddning av Bollmoravägen. Lokalgata till vänster om röd streckad linje (plangräns) ingår inom planområdet. Bollmoravägen till höger ligger utanför planområdet.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Idag finns cirka nio markparkeringsplatser norr om befintlig förskola. Markparkeringarna är ämnade för förskolans personal och barnens vårdnadshavare. Angöring, inlastning och avfallshämtning sker via Nybodavägen.

Det saknas markerade parkeringsplatser för bouletövarna idag. De parkerar sina bilar i anslutning till de befintliga bouleanorna.

Planförslag och konsekvenser

Tyresö kommun vill i enlighet med Trafikstrategin (2019-03-28) främja hållbart resande och bedömer att det är lätt att resa hit på andra sätt än bil. Ny bostadsbebyggelsen ges ett parkeringstal för bil 6 platser/1 000 kvm ljus BTA, varav 10 % är besöksparkering. Minst 25 % av parkeringsplatserna i garaget förses med laddinfrastruktur. Det ska finnas minst en laddningspunkt.

Parkering för bostäder sker primärt i garage under tillkommande bostadsbebyggelse. Några parkeringsplatser, däribland parkering för rörelsehindrade, säkerställs i fickor utmed den nya lokalgatan. Infart till garaget sker i östra gaveln på kvarter B.

Antalet cykelparkeringar fördelat på bostadsstorlek: 1,5 cykelplats platser för 1 rok, 2,5 cykelplatser för 2 rok, 3,5 cykelplatser för 3 rok och 4 cykelplatser för 4 rok.

En grön resplan har tagits fram i syfte att främja hållbart resande. I resplanen föreslås mobilitetsåtgärder så som bilpool, cykelpool och en cykelanpassade byggnader.

Förskolans parkeringsplatser kommer att utökas från 9 p-platser till cirka 20 p-platser. Förutsättningarna för sophämtning och leveranser till förskolan kommer att möjliggöras med vändyta framför förskolan. Lösningen kommer att uppfylla kommunens krav för avfallshantering. Eventuella anpassningar inom kvartersmark för förskolan möjliggörs genom att förskolans område föreslås utökas i nordväst.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Söder om planområdet på Bollmoravägen finns två busshållplatser, Radiovägen och Antennvägen. Hållplatsen trafikeras av linjerna 816, 819, 821, 823, 840 och 890. Till Tyresö centrum tar det cirka 5 minuter med buss.

Längs Njupkärrsvägen finns även stombusslinje 873 och 875 mot Stockholm. Bergfoten som ligger vid korsningen mellan Bollmoravägen och Njupkärrsvägen ligger inom åtta minuters gångavstånd från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Med fler boende i området förbättras underlaget för kollektivtrafiken. Den nya bebyggelsens läge nära busshållplatser ger goda förutsättningar för att kunna nyttja kollektivtrafiken.

Utformningen av den nya lokalgatan har anpassats för att Bollmoravägen i framtiden ska kunna inrymma ett kollektivtrafikkörfält.

Natur och landskapsbild

Naturvärden

Nulägesbeskrivning

Planområdets består av en stadsnära blandskog med inslag av hällmark. Majoriteten av träden är vitala och en mindre yta med torr-frisk mark finns. Naturen inom planområdet är ung (max 100 år gammal). Planområdet klassas enligt kommunens grönstrukturplan som "bostadsnära natur" med rekreativt värde, dock inte som värdefullt rekreativt stråk (s.15). Planområdet ligger inom ett område där det idag finns ett svagt samband i den regionala grönakilen (s.7). I nuläget utnyttjas området av bouletövare samt för hundrastning och barnlek.



Figur visar lokalisering av inventerade naturvärdesobjekt, linjeobjekt nr 1-3 samt skyddsvärda träd. Illustration framtagen av WSP.

Ytobjekt #1 Rönnallé

Utmed Bollmoravägen finns en rönnallé bestående av unga träd. Rönnallén omfattas av biotopskydd. Rönn är en god födokälla för fåglar under höst och tidig vinter.

Rönnallen är del av en större allé som omfattar längs stora delar Bollmoravägen.

Ytobjekt #2 Hällmarksbarrskog

Ytobjekt 2 ligger delvis inom förskolegården och huvudsakligen utanför planområdet. Området ligger nordöst om befintlig förskola och består av tallbeklädd hällmark med inslag av blockterräng. Trädbeståndet är ungt. Området pekas ut som betydande värde, dock hittades inga naturvärdsarter d.v.s. särskilt skyddsvärda arter i samband med naturvärdesinventeringen.



Fotografi visar rönnallén utmed Bollmoravägen. Källa: WSP

Den södra delen av naturvärdesobjekt #2 består av en smal remsa som kopplar ihop planområdet med naturmarken norr om förskolan. Remsan utgörs av hällmark med inslag av mindre block.

Ytobjekt #3 Torr- frisk blandskog

Området består av blandskog där majoriteten består av tall och gran. Äldre björk, asp och klubbalar förekommer. Marken ligger något lägre än övriga området. Socklade träd och lågpunkter vittnar om att marken troligen översvämmas vid vissa årstider eller att det tidigare har varit blötare.

Värdefulla och skyddsvärda träd

I naturvärdesinventeringen registrerades 26 träd, varav ett är övrigt skyddsvärt träd (nr. 3 björk) och ett är särskilt skyddsvärt träd (nr.4), en äldre björk med en hålighet i stammen. Övriga inventerade träd uppfyller inte kraven för särskilt skyddsvärde men har ändå inventerats då de hyser visst naturvärde.

Planförslag och konsekvenser

Den försvagade trädstrukturen som planförslaget medför föreslås till viss del kompenseras genom plantering av inhemska trädarter t.ex. tall och sälg i ytorna mellan byggnaderna och på bostadsgårdarna. Träd inom allmän plats, park, föreslås sparas i möjligaste mån.

Föreslagen bebyggelse kommer utgöra en avskärmning av naturmarken mot Bollmoravägen, vilket bedöms som positivt för fågellivet och för områdets rekreativa värden, vilka är stigen och upplevelsen av närnaturen.

Ytobjekt #1 Rönnallé

Rönnallén föreslås ersättas av samma art utmed den nya lokalgatan som löper längs Bollmoravägen. Skelettjordar kan behöva anläggas, vilket studeras vidare i granskningskedet.

Ytobjekt #2 Hällmarksbarrskog

Området kommer att till större delen förbli orört, vilket bedöms som positivt. En planbestämmelse (n1) för skydd av natur läggs in på förskolans östra del av gården.

Placering av kvarter D kan medföra att den nord-sydliga kopplingen/ spridningsvägen påverkas negativt till viss del eftersom att en svag barriär skapas.

För att kompensera för att spridningssambanden/ kopplingen som kvarter D påverkas föreslås kompensationsåtgärder inom kvartersmarken. Planteringsytorna inom kvartersmarken/ gårdarna kan utformas så att de utgör ett skydd för småvilt (t.ex. fåglar och ekorrar). Detta bedöms uppnås genom växtmaterial så som slån, bukettapel och/ eller hagtorn.

Kvarter D kommer ha en grön gård och förskolans fastighet med dess grönska kommer att bestå, därmed bedöms den nord-sydliga kopplingen bestå.

Ytobjekt #3 Torr- frisk blandskog

Naturmarken bör vara så bred och sammanhängande som möjligt. Området norr om stigen bör undantas av exploatering då det har starka naturvärden. Området norr om stigen kommer undantas för exploatering, därmed bedöms ingen negativ påverkan ske.

Värdefulla och särskilt skyddsvärda träd

Ett särskilt skyddsvärt träd är en äldre björk (nr 4) med en hålighet i stammen, med hänsyn till håligheten är sannolikheten stor att trädet kommer att falla inom en snar framtid. Trädet kan utgöra en risk för förbipasserande. Därmed bedöms trädet kunna tas ned. Ett övrigt skyddsvärt träd (nr 3 björk) utgörs av en rotvälta.

För att kompensera de förlorade värdena av björkarna föreslås anläggande av mulmholkar (insektshotell).

Några träd behöver tas ned i syfte att möjliggöra ny bebyggelse och infartsgata. Nya träd föreslås planteras inom planområdet.

För att undvika att riskera negativ påverkan på livsmiljö för fladdermöss skyddas det hålträd (asp) i detaljplanen som eventuellt kan fungera som koloniplats för nordfladdermus. Inför byggnation planeras en fördjupad inventeringsinsats för att

utreda om fladdermöss använder trädet som boplats. Om så är fallet kan restriktioner krävs för att undvika att fladdermössen störs av buller vid byggnation. Belysning på kvartermark och i parkområdet ska utformas för att undvika ljusets negativa påverkan på fladdermössen.

En fladdermusinventering har utförts som visar på förekomst av fladdermus i området. Dock är det inte troligt att området används som livsmiljö utan som ledlinje, skydd och födoletande i områdets kantzoner. Förslag på åtgärder för att minimera påverkan för fladdermössen har beskrivits. Bland annat har ett mindre område med aspar identifierats som viktigt att spara. Dessa aspar bevaras i planområdet. Planerad dagvattendamm har bedömts som viktig för fladdermössen och därför har dammen fått en egen egenskapsbestämmelse i plankartan. Det är troligt att fladdermössen till största del letar föda i trädgårdar vilket gör villabyggelsen till en viktig del för fladdermössen, både vad gäller födosök och övervintring.

Inventering av vitryggig hackspett har också utförts sedan samrådet. Inga häckningsfynd hittades vilket tyder på att den inte förekommer i området. Det finns troligen andra fåglar i området som lätt kan förväxlas med vitryggig hackspett. Andra intressanta fågelobservationer har gjorts men dessa arter bedöms inte häcka inom planområdet och det är mer troligt att det är villaområdets grönska som lockar.

Kommunens bedömning är att utöver att skydda aspen krävs inga särskilda åtgärder för att planläggningen ska bli lämplig med avseende på skyddade arter. Kommunen bedömer att eventuella åtgärder för att undvika ljus- eller bullerstörningar på en potentiell koloni kan hanteras inom genomförandet av detaljplanen.

Parkmark inom planområdet

Nulägesbeskrivning

Idag finns två stora ytor fyllda med grus som nyttjas som boulebanor. Det finns fyra aktiva bouleföreningar som nyttjar platsen regelbundet, både för nöjes skull och tävlingar.

Planförslag och konsekvenser

Utformning av parkområdet ska studeras vidare i nästa skede. Parkens befintliga värden som park och grönområde kommer förstärkas i och med vidare arbete med projektering. I planeringen ingår bland annat iordningställande av utegym/lektyta och en dagvattendamm.

Boulebanorna ska inte ingå inom planområdet. Arbete pågår med att se över en ny placering av boulebanorna inom kommunen.

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har utförts av WSP. Syftet är att utreda vilka konsekvenser den nya detaljplanen får för de barn som bor och använder området idag.

Nulägesbeskrivning

I Lindalen bor det cirka 3 000 personer varav 361 är barn i ålder 0-18 år. I samband med en workshop med de närboende (september, 2019) framkom att just detta område är uppskattat som rekreativt område för barn och det framgick även i dialog med förskolepersonal som gjordes som en del av en barnkonsekvensanalys för området. I analysen pekas följande kvalitéer och brister ut för planområdet utifrån ett barnperspektiv:

Kvalitéer:

- Stigen genom grönområdet är en värdefull miljö för barn
- De två kullarna med kojor och granen som målpunkt för barnen
- Grönområdet inom detaljplan Amaryllis samt närmiljön norr om förskolan
- Förskolan Teddybjörnen och dess gård.

Brister:

- Målpunkter för barn och unga.
- Platser för utrymmeskrävande spontan lek/ idrott
- Buller och trafiknära

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget gör det möjligt för barn att fortsätta röra sig trafikseparerat genom grönområdet. Parkområdet kan även fortsättningsvis nyttjas för barn i området och förskoleverksamheten för till exempel korta utflykter och lek. De två kullarna med kojor bedöms kunna bestå även efter exploatering, vilket bedöms som positivt då kullarna identifierats som viktiga målpunkter för förskolebarnen.

Stigen genom planområdet och dess upplevelse av naturstig kommer att bestå efter exploatering.

Bostadsbebyggelsen kommer att utgöra ett bullerskydd för det återstående grönområdet, vilket kan bidra till en bättre ljudmiljö för barn och unga att vistas i. Den nya bebyggelsen utformas med balkonger, fönster och entréer mot parken, vilket bedöms skapa förutsättningar för ökad trygghet i parken. Dessutom skapar de nya huskropparna en tydlig avgränsning mellan parken och Bollmoravägen vilket kan bidra till att främja tryggheten, inte minst för barn.

Förskolan planläggs med planberedskap för ett framtida behov av expanderings. Här kan inrymmas en förskola med plats för cirka 160 barn och med en friyta om 40 kvm per barn.

Parkområdet kommer att utvecklas, se utförlig beskrivning under avsnitt "natur".

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet varierar markytan från cirka +50 till cirka +54 (RH2000). Markytan sluttar svagt från väst till öst. Området utgörs till stor del av grönområde med berg i dagen. I väst finns två bouleanor och grusad yta.

Jordlagren inom planområdet består i huvudsakligen av friktionsjord på berg. De översta metrarna av friktionsjorden består av sand. Bergsyntans nivå har bestämts till mellan cirka 0,5 och 14,6 meter djup. Inga stabilitetsproblem förekommer idag.

Planförslag och konsekvenser

Grundläggning föreslås med borrande pålar till berg, plintar till berg och på packad sprängbotten alternativt packad sprängstensfyllning på berg. Konstruktionerna ska utföras vattentäta under grundvattennivå.

Rekommendationer i PM Geoteknik ska följas. En detaljerad geoteknisk undersökning har tagits fram som kommer ligga till grund för projektering och byggnation.

Radon

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inom lågriskområde.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, till Tyresö centrum är det cirka 1 km. Tyresö centrum fungerar som en nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service. Det tar cirka 20 minuter att promenera och cirka 10 minuter att cykla från planområdet till Tyresö centrum. Med bil tar det cirka 5 minuter att nå Tyresö centrum via Bollmoravägen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ökad samhällsservice i form av möjlighet till framtida utökad förskoleverksamhet i området. Inom kvarter med planbestämmelsen C möjliggörs lokal i bottenvåning.

Teknisk försörjning

Följande ledningsägare har teknisk infrastruktur och ledningar inom planområdet:

- Tyresö Kommun
- Vattenfall Fjärrvärme AB
- Vattenfall Eldistribution AB

- Skanova/Telia Company

Vatten och avlopp

Det finns befintlig infrastruktur för vatten och avlopp, värme, el- och opto-ledningar. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutning till detta finns i närheten av planområdet idag. Planförslaget medför ledningsflytt av befintlig vattenledning till följd av planerad bebyggelse.

Fjärrvärme

En fjärrvärmeledning ligger inom planområdet, strax söder om föreslagen bostadsbebyggelse. En ny fjärrvärmeledning läggs i lokalgatan söder om ny bostadsbebyggelse och ansluter mot befintlig ledning öster om nätstationen. Befintlig fjärrvärmeledning österut ska ligga kvar. Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför utföras.

EI

Vattenfall Eldistribution AB har två befintliga nätstationer inom planområdet. Dessa står bredvid varandra, men det är endast den västra som är i drift. Högspanning (11kV) kommer från norr och korsar planområdet idag och transformeras ner till lågspänning (400V) för att försörja delar av verksamhetsområdet söder om planområdet. Befintlig nätstation ska ersättas med ny nätstation.

Tele/-kanalisation

Skanova AB har telekanalisation som korsar området i samma läge som Vattenfall Eldistributions AB elledning. Telekanalisation är i konflikt med planerad bostadsbebyggelse.

Fiber/-kanalisation

Stokab och Skanova har ledningar och kanalisation inom planområdet.

Tyresö kommun har ledningar och kanalisation inom planområdet.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

I dagsläget består marken inom planområdet till stor del av grönytor och grusytor. Då jordarten inom planområdet består till största del av postglacial sand bedöms infiltrationskapaciteten vara hög. Dagvatten inom planområdet bedöms därför i dagsläget infiltreras ner i marken samt tas upp av växtlighet. Vid kraftiga regn och/eller om marken är vattenmättad bedöms dagvatten från delar av planområdet eventuellt kunna avrinna yttligt ut på Bollmoravägen.

Dagvatten från planområdet avrinner idag via ett allmänt dagvattensystem genom Bollmora ut i Fnysdiket. Diket mynnar vidare till dagvattenanläggningen Kolardammarna och sedan vidare till Albysjön. Albysjöns ingår i vattenförekomsten Tyresån.



Översikt över planområdet tillsammans med Kolardammarna, Albysjön samt Tyresån (Norconsult 2021)

Tyresåns ekologiska status är klassad som otillfredsställande. Detta främst på grund av konnektivitet och permanenta vandringshinder för fiskbestånd. Dess kemiska status klassas som uppnår ej god. Detta på grund av gränsoverskridande värden för polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS och kvicksilver. Några betydande påverkanskällor är förorenade områden, urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition samt vattenkraftverk. MKN för Tyresån är att uppnå god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Ett åtgärdsprogram för Tyresån och Kalvfjärden har tagits fram av Tyresåns vattenvårdsförbund med syftet att ge en samlad bild av åtgärdsbehovet i Tyresåns avrinningsområde när det gäller övergödning, miljögifter, biologisk mångfald, vattennivåer/översvåmningsrisker och rörligt friluftsliv. Tyresåns vattenvårdsförbund har 10 vattenvårdsmål som exempelvis minskad dagvattenbelastning, ytvatten följer miljö kvalitetsnormer för ekologisk status samt ytvatten följer miljö kvalitetsnormer för kemisk status. Utefter dessa mål behöver åtgärder göras för att minska övergödning och påverkan från miljögifter, återställa vattendrag och andra vatten till mer naturliga förhållanden, åtgärda vandringshinder och underlätta för det rörliga friluftslivet.

Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram för att beräkna framtida föroreningsbelastning och flöden. Utredningen är uppdelad i två delar, en för kvartersmark och en för allmän platsmark. En sammanvägd bedömning av de båda delar har även gjorts.

Framtagen dagvattenutredning visar på goda möjligheter att fördröja, rena och infiltrera dagvatten inom kvartersmarken efter planerad exploatering. Marken inom området består till stor del av postglacial sand med hög genomsläpplighet och därmed goda möjligheter för LOD.

Fördröjning och rening föreslås antingen i nedsänkta regnbäddar på både fram- och baksida av byggnaderna, alternativt regnbäddar på baksidan och skelettjordar med tillsats av biokol på framsidan. Den totala fördröjningsvolymen inom utredningsområdet beräknades till 120 m³ och ett ytbehov för dagvattenanläggningarna på totalt 383 m²

Dagvatten från grön- och grusytor inom parkområdet infiltreras i marken och underliggande sandlager likt i dagsläget.

Dagvatten inom förskolans område föreslås renas och fördröjas i regnbäddar.

Dagvatten från den framtida lokalgatan föreslås renas och fördröjas i dagvattenanläggningar som ska anläggas i planområdesgränsen i samband med ombyggnationen av Bollmoravägen. Dagvattenanläggningarna längs Bollmoravägen kommer bestå av både växtbäddar, svackdiken samt underjordiska makadammagasin i det öppna förstärkningslagret under gång- och cykelvägen.

Sammanvägd bedömning hela planområdet

Till följd av förändrad markanvändning i samband med exploateringen samt framtida klimatförändringar kommer dagvattenflödet att öka inom planområdet.

Dagvattenflödet inom hela planområdet beräknas öka från 157 l/s till 579 l/s vid ett 20-årsregn.

Då två alternativa lösningar (enbart regnbäddar alternativt regnbäddar och skelettjordar) har föreslagits inom kvarterensmarken har föroreningsmängderna summerats med allmän platsmark för de båda alternativen. Mängderna beräknas minska eller vara oförändrade för samtliga föroreningar med undantag för fosfor och krom för båda alternativen. Med enbart regnbäddar inom kvarterensmarken beräknas mängden fosfor i dagvattnet öka från 0,44 kg/år vid befintlig situation till 0,56 kg/år vid framtida situation efter rening. Även mängden krom beräknas öka från 0,018 kg/år till 0,020 kg/år. Ökningarna bedöms som marginella och ligger inom felmarginalen för beräkningarna. För alternativet med regnbäddar och skelettjordar inom kvarterensmarken beräknas den totala föroreningsmängden fosfor i dagvattnet för hela planområdet öka från 0,44 kg/år till 0,62 kg/år vid framtida situation efter rening. För alternativet med skelettjordar och regnbäddar inom planområdet beräknas mängden krom inom hela planområdet att öka från 0,018 kg/år till 0,019 kg/år.

Utifrån att 90 procent av årsnederbörden beräknas kunna omhändertas vid dimensionering för regnmängden 20 mm samt att en reningsgrad på 100 procent kan antas vid infiltration till underliggande sandlager har föroreningsmängderna för fosfor och krom beräknats med procentsatser, alltså på samma sätt som värden från Stormtac-verktyget beräknas. De framtida föroreningsmängderna i dagvattnet blir 0,19 kg/år fosfor samt 0,006 kg/år krom, vilket är lägre än beräknade befintliga nivåer för båda ämnena. Resterande ämnen visar på framtida nivåer som är lika stora eller mindre än befintliga föroreningsmängder.

Den sammanvägda bedömningen blir därför att exploateringsförslaget inte riskerar möjligheterna för Tyresån att uppnå MKN.

Dagvattenhantering från närliggande områden

Dagvattennätet upp- och nedströms planområdet är i dagsläget hård belastat samt underdimensionerat. För att skapa förutsättningar för att utjämna dagvattenflöden från villaområdet Lindalen har förutsättningarna för att anlägga en dagvattendamm utretts inom området som föreslås bli parkmark i detaljplanen.

Dagvatten från närliggande villaområde föreslås fördröjas i en dagvattendamm. Dagvattendammen beräknas ha en total fördröjningsvolym på 874 m³ vilket motsvarar ett regndjup på 20 mm. Dagvattendammens totala yta beräknas till 940 m².

Höga grundvattennivåer innebär att en damm behöver utformas med en permanent vattenspegel. För ökad säkerhet kan dammen utformas med ett lägre vattendjup närmast vattenkanten.



Referensbilder som visar idéer för hur en damm kan utformas. Träspånger kan användas för att spara naturmark och skapa möjlighet att komma nära vattnet. Slänter och delar av dammen som i allmänhet är torrlagda kan utformas på ett sätt så att de upplevs som en naturlig del av skogen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Det finns inte heller några indikationer på att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken. Planförslaget bedöms inte riskera medföra föroreningar av marken.

Resultat från den miljötekniska markundersökningen visar att 2 provpunkter uppmätte halter av metaller överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Resterande parametrar underskred riktvärdet för KM. Vidare undersökning kring detta kommer att göras i det vidare arbetet.

Transformatorstation

Transformatorstationer omges av elektromagnetiska fält och placeras därför enligt praxis på ett säkerhetsavstånd om minst fem meter till bostadshus.

Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Kortaste avstånd mellan byggrätt för transformatorstation och byggrätt för bostadshus är i planen cirka 12 meter. Därför bedöms inte aktuella transformatorstationer innebära någon risk för människors hälsa.

Transporter med farligt gods

Nulägesbeskrivning

Planområdet angränsar till Bollmoravägen som är en sekundär transportled för farligt gods för lokala transporter. Den sekundära transportleden sträcker sig mellan Skrubba Malmväg i väst och Njupkärrsvägen åt öst. Mottagare för transporter med farligt gods som trafikerar Bollmoravägen är några industriverksamheter i Lindalens industriområde samt två drivmedelsstationer i Bollmora industriområde.

I närheten av planområdet finns inga verksamheter klassificerade som farliga verksamheter enligt 2 kap. 4 § i lag (2003:778) om skydd mot olyckor eller som omfattas av Seveoslagstiftningen. Cirka 1 km norr finns Storkällans krematorium som klassas som miljöfarlig verksamhet enligt Miljöbalken (1988:808).

I industriområdet strax söder om planområdet finns flertalet verksamheter som utgörs av externhandel och lättare industri. Hantering av brandfarlig vara (vätska, aerosoler och gas) finns inom flera verksamheter, varav några är tillståndspliktiga. Några verksamheter hanterar brandfarlig vara endast i mindre omfattning som inte når upp till tillståndspliktiga mängder. Detta medför att det förekommer transporter med exempelvis tankbilar på Bollmoravägen till och från industriområdet för att fylla på cisterner.

Cirka 500 respektive 700 meter öster om planområdet mot Tyresö centrum finns två drivmedelstationer. Leveranser och tomma tankbilar passerar därmed på Bollmoravägen utmed planområdet. En drivmedelstation tar vanligtvis emot leveranser 2-4 gånger i veckan, som då kan bestå av brandfarlig vätska och gaser.

Vid en olycka med fordon som transporterar brandfarlig vätska eller gas kan ett hål på tanken leda till att vätskan eller gasen strömmar ut. Vätska kan breda ut sig på marken och bilda vätskepoolar. Antänds en vätskepool uppstår en pölbrand. Strålningsnivåer från en pölbrand på kan nå kritiska nivåer för brandspridning till byggnader och skador på personer i närhet till branden. Att begränsa den möjliga utbredningen av ett utsläpp av brandfarlig vätska till vägområdet får som följd att mindre del av planområdet påverkas vid antändning av ett utsläpp. Vid utsläpp av brandfarlig vätska kan även ett gasmoln med antändbar blandning bildas, som vid antändning orsakar en fördröjd antändning. Utsläpp av giftiga brandfarliga vätskor kan avdunsta och driva iväg som gasmoln och orsaka förgiftning vid inandning. Vid en brand kan även brandröken orsaka skador på personer. Utmed Bollmoravägen finns det i dagsläget inte förutsättningar för att begränsa utbredningen av ett utsläpp av brandfarlig vätska från en tankbil till vägområdets närhet då det inte finns någon upphöjd kant, dike eller liknande.

Planförslag och konsekvenser

Bostadskvarterets struktur och placering har anpassats för att säkerställa möjliga risker knutet till sekundärleden för farligt gods. Inom de 15 meter från Bollmoravägen som enligt riskutredningen inte rekommenderas att utformas för stadigvarande vistelse planläggs marken för gata respektive parkering. Inom område för parkering är avsikten att möjliggöra för exempelvis parkering och uppställning för motordrivna fordon, cykelparkering, gångbana samt dagvattenhantering i planteringar och trädgropar. Vistelseytor för bostadskvarteren planeras mot parken, i riktning bort från Bollmoravägen.

För att begränsa konsekvenserna vid en eventuell olycka med farligt gods på Bollmoravägen regleras följande säkerhetshöjande åtgärder i plankartan inom ett avstånd på 30 meter från Bollmoravägen:

- Utrymningsmöjligheter i nordlig riktning bort från Bollmoravägen ska säkerställas.
- Friskluftsintag riktas bort från Bollmoravägen.
- Glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30.
- Fasader som vetter mot Bollmoravägen utförs i obrännbart material eller brandteknisk klass minst motsvarande EI 30.

Övriga rekommendationer från riskutredningen är att fönster i brandtekniskt klassad fasad kan vara öppningsbara, såvida de uppfyller alla övriga krav som sälls för den aktuella brandtekniska klassen. Likaså att där det är möjligt placeras friskluftsintag högt upp på fasaden.

Planförslaget innebär att en ny lokalgata byggs parallellt med Bollmoravägen. Direkt söder om planområdet, mellan den nya lokalgatan och Bollmoravägen, kommer en ny gång- och cykelväg samt remsa med trädplantering byggas i samband med detaljplanens genomförande. Förutsättningar finns att utforma planteringsytan som ett dike eller vall i samband med byggnation som kan bidra till att begränsa utbredningen av vätska vid en eventuell olycka på Bollmoravägen.

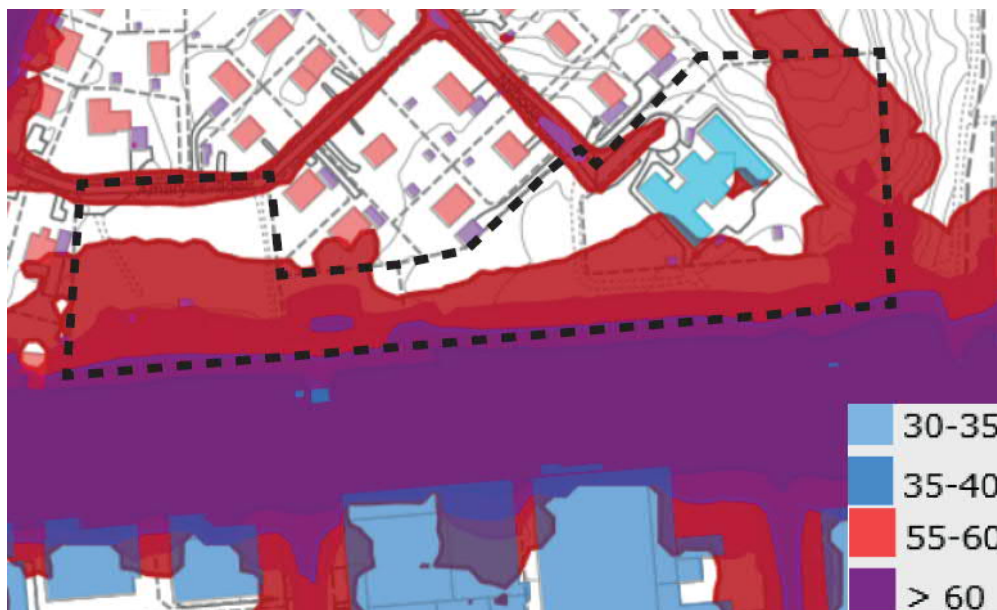
Buller

Nulägesbeskrivning

Nedan bullerkarta med planområdet markerat med en svart gräns redovisar ungefärliga bullernivåer. Inom planområdet varierar ljudnivåerna mellan 30- 60 dBA.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader får bostäder uppföras vid vägar så länge ekvivalentnivån inte överskrider 60 dB (A) vid bostadsbyggnadens fasad. Om gränsen överskrids ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida där 55 dB (A) inte överskrids. I smålägenheter om högst 35 kvm accepteras upp till 65 dB (A) vid fasad. Dessutom ställs krav på ljudnivåer på uteplats samt inne i lägenheter.

Enligt naturvårdsverket bör den ekvivalenta ljudnivån för trafikbuller på 50 dBA med en maximal ljudnivå på 70 dBA underskridas på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.



Bullerkarta med planområdet markerat med en svart gräns. Inom planområdet varierar ljudnivåerna mellan 30- 60 dBA.

Planförslag och konsekvenser

Det är möjligt att uppfylla trafikbullerförordningen både avseende ljudnivå vid fasad och på uteplats. Dock behöver hänsyn tas vid planering/utformning av planlösningar så att de bostäder som behöver tillgång till en mindre bullerutsatt sida för minst hälften av bostadsrummen får det.

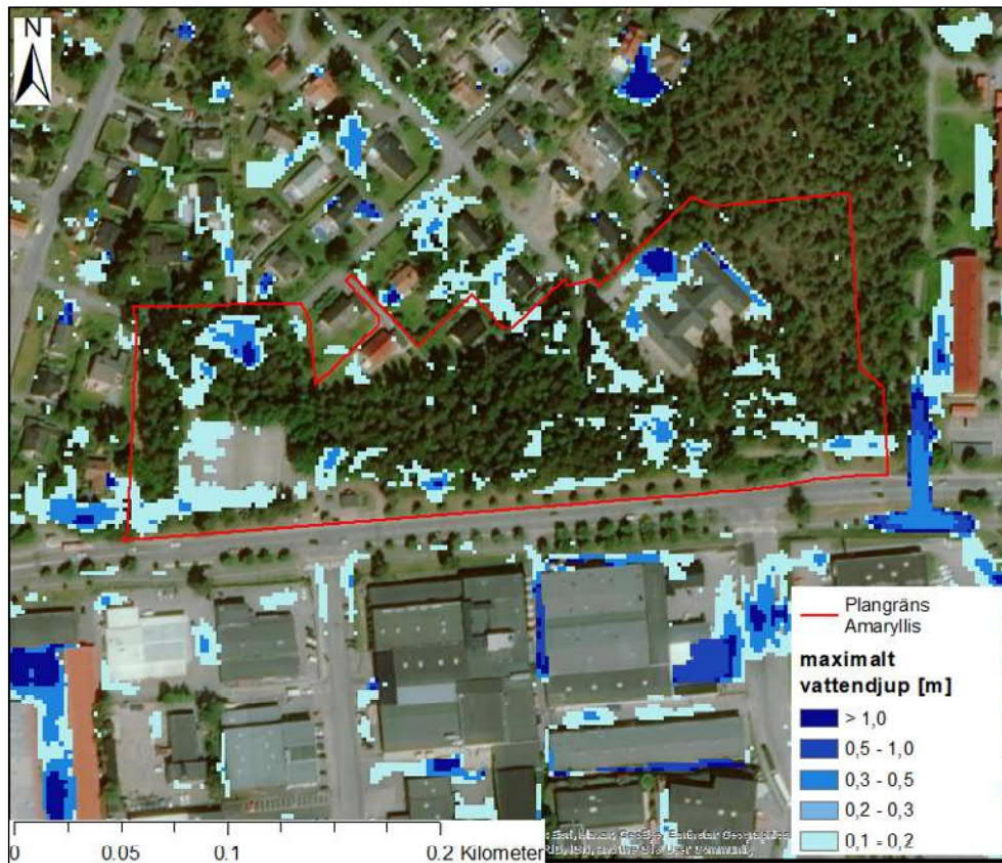
Hänsyn för industribuller behöver tas vid planering/utformning av planlösningar så att de bostäder som behöver tillgång till en mindre bullerutsatt sida får det. Den

samlade bedömningen är att Boverkets allmänna råd i BFS 2020:02 kan uppfyllas för samtliga kvarter.

Plankartan har bestämmelse för buller, att hälften av bostadsrummen måste vändas mot tyst sida.

Skyfall och höga flöden

Enligt Tyresö kommuns Skyfallskartering finns det idag ett flertal lokala lågpunkter inom planområdet.




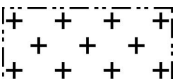
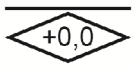
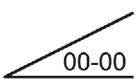
Karta från kommunens skyfallskartering

Planområdet bedöms dock inte ligga i ett område med stor risk för översvämningar och lokala lågpunkter bedöms kunna byggas bort utan större ingrepp med en ny höjdsättning av kvartersmarken. Närmast byggnaderna bör marken höjdsättas på en högre nivå än omkringliggande mark för att motverka att framtida byggnader skadas till följd av översvämningar.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
GATA	Gata Syftar till att allmänheten ges möjlighet att använda gatuutrymmet.	PBL 4 kap 5 § punkt 2
PARK	Park Syftar till att allmänheten ges möjlighet att vistas i grönområdet norr om föreslagen bebyggelse. Följande komplement tillåts inom användning PARK t.ex. dammar, gångvägar, parkering och lekplats och skulptur. Mindre byggnader tillåts inom parkändamålet om de är förenliga med ändamålet.	PBL 4 kap 5 § punkt 2
B	Bostäder	PBL 4 kap 5 § 1st punkt 3
BC	Bostäder, centrumändamål får inrymmas i bottenvåning. Syftar till att möjliggöra lokal i bottenvåning.	PBL 4 kap 5 § 1st punkt 3
E	Tekniska anläggningar	PBL 4 kap 5 § 1st punkt 3
S ₁	Förskola Inom område medges för förskolan tillhörande funktioner t.ex. parkering, infart, cykelparkering och lekutrustning.	PBL 4 kap 5 § punkt 3
P	Parkering	PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

	Område för parkering i angöringsfickor samt uppställning för sopbil och leveransfordon. Även cykelparkering och skelettjordar med plantering eller trädtrad ingår.	
e ₁	Största tillåtna byggnadsarea är 1 400 kvm.	PBL 4 kap 11 § punkt 1
	Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Prickmark inom område för parkering syftar till att hindra komplementbyggnader att uppföras inom riskavstånd från sekundärled för farligt gods.	PBL 4 kap. 11 § punkt 1.1
	Korsmark. Endast komplementbyggnad får placeras.	PBL 4 kap. 11 § punkt 1.1
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.	PBL 4 kap 11 § punkt 1.1
	Takvinkeln får vara mellan [minvinkel:decimaltal] och [maxvinkel:decimaltal] grader	PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
+0,0	Markens höjd över nollplanet ska vara [höjd:decimaltal] meter	PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p
b ₁	Gårdsytan får underbyggas med garage samt överbyggas med bostadskomplement, balkong och plantering.	PBL 4 kap 16 § punkt 1.1 p
b ₂	Bjälklag ska vara planterbart.	PBL 4 kap 16 § punkt 1.1 p
b ₃	Mark får överbyggas med bostadskomplement, balkong och plantering	PBL 4 kap 16 § punkt 1.1 p
	Hälften av bostadsrummen ska vändas mot tyst sida	
m ₁	Byggnader utformas så att utrymningsmöjlighet i nordlig riktning	PBL 4 kap 12 § punkt 1 st 2p

	bort från GATA säkerställs.	
m ₂	Friskluftsintag ska riktas bort från GATA.	PBL 4 kap 12 § punkt 1 st 2p
m ₃	Fasader som vetter mot GATA ska utföras i obrännbart material eller brandteknisk klass minst motsvarande EI 30.	PBL 4 kap 12 § punkt 1 st 2p
m ₄	Glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30.	PBL 4 kap 12 § punkt 1 st 2p
n ₁	Markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras. Syftet är att säkerställa naturvärden inom förskola.	PBL 4 kap 13 § 1st 1 p
n ₂	Skyddsvärda träd ska bevaras.	
Administrativ bestämmelse	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vann laga kraft.	PBL 4 kap 21 §
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	PBL 4 kap 5 § punkt 1.2
Illustration:		
-----	Riskavstånd 15 meter till väg	

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 detaljplanen vunnit laga kraft har fastighetsägare rätt att få bygglov i enlighet med planen. Under genomförandetiden är de rättigheter som detaljplanen ger skyddade och generellt gäller att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Det finns dock vissa undantag från denna huvudregel så som att ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen eller för att föra in bestämmelser om fastighetsindelning eller rättighetsområden.

Preliminär tidplan för genomförande

Tidplanen som redovisas nedan är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Antagande av detaljplan	Kvartal 2 2022
Laga kraft (tidigast)	Kvartal 3 2022
Fastighetsbildning och detaljprojektering (påbörjas tidigast)	Kvartal 3 2022
Byggstart allmän plats (tidigast)	Kvartal 1 2023
Byggstart bostäder (tidigast)	Kvartal 3 2024

Avtal

Kommunens avsikt är att sälja den mark som planläggs som kvartersmark för bostäder till exploatören. I samband med att detaljplanen lämnas för antagande i kommunfullmäktige kommer ett förslag till marköverlåtelseavtal också lämnas för godkännande. Avtalet tecknas mellan Tyresö kommun och exploatören för att reglera bland annat ekonomiska överenskommelser, marköverlåtelser och ansvarsfördelning under genomförandetiden. Ett kvalitetsprogram biläggs till marköverlåtelseavtalet för att säkerställa att bebyggelsen på kvartersmark innehåller de kvalitéer som överenskommit under planprocessen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser vilket i denna detaljplan omfattar gatumark och park. Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär även att kommunen löser in mark som är planlagd som allmän plats.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande och upprustning av alla typer av anläggningar, ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Tyresö kommun är markägare till Kumla 3: 1062 som planläggs som mark för förskola.

I detaljplanen är två områden reserverade som kvartersmark för tekniska anläggningar (E-områden). Avsikten är att möjliggöra byggnation av transformatorstationer.

Ledningar

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för utbyggnad och underhåll av ledningarna fram till förbindelsepunkt för respektive fastighet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Kumla 3: 1059, kommunalägd.
- Fastigheten Kumla 3: 1062, kommunalägd.
- Fastigheten Kumla 3: 1264, kommunalägd.

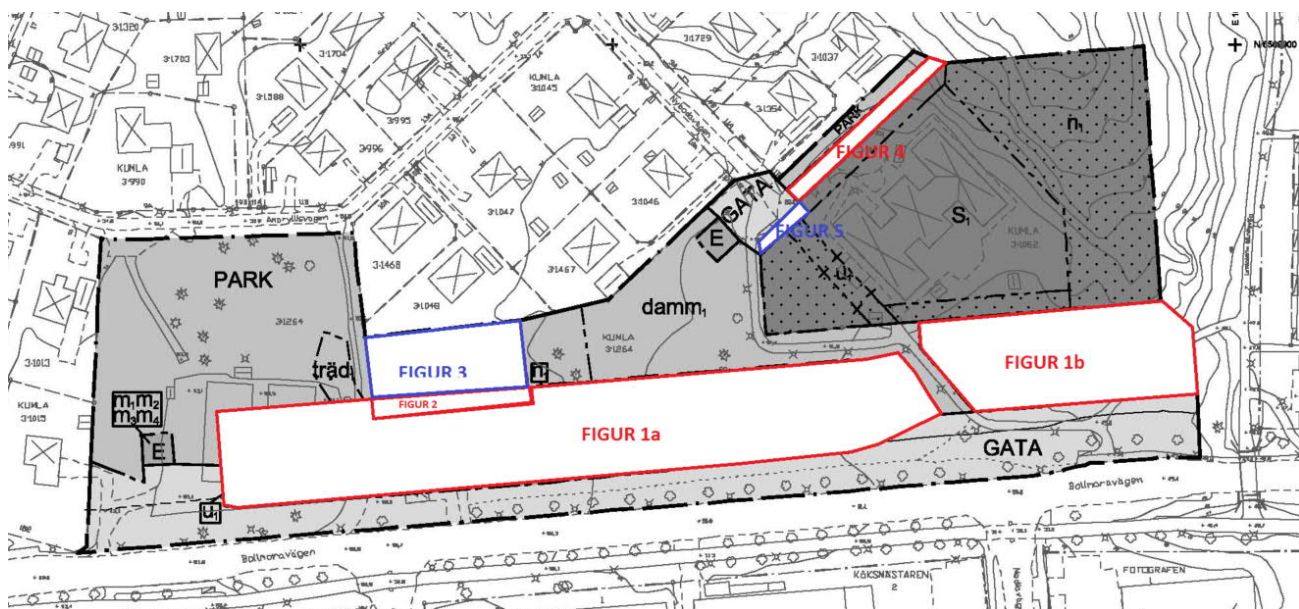
Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering och avstyckning krävs för genomförandet av detaljplanen för att nå en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Följande behov av avstyckning och marköverföringar har identifierats inom planområdet:

- Den mark som planläggs som kvartersmark för bostäder samt parkering, föreslås avstyckas till nya fastigheter, se figur 1 a och b i kartbild nedan.
- Den del av kommunens fastighet Kumla 3:1059 som planläggs som kvartersmark för bostadsbebyggelse föreslås genom fastighetsreglering överföras till den angränsande bostadsfastigheten i samband med att den avstyckas, se figur 2.

- Den del av kommunens fastighet Kumla 3:1059 som planläggs som allmän plats föreslås genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264, se figur 3.
- Den del av kommunens fastighet 3:1264 som planläggs som kvartersmark för förskola föreslås överföras genom fastighetsreglering till befintlig förskolefastighet Kumla 3:1062, se figur 4.
- Den del av Kumla 3:1062 som planläggs som allmän plats (gata) föreslås genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kumla 3:1264, se figur 5.
- Inom u-områden markerade i plankartan ska officialservitut eller ledningsrätt tillskapas för att säkerställa kommunens rätt till underjordiska ledningar.
- Mark för tekniska anläggningar, E-områden, som är utlagda i detaljplanen kan bilda enskilda fastigheter genom avstyckning. Alternativt kan dessa upplåtas genom avtal mellan kommunen och Vattenfall.



Servitut

In- och utfarter till samtliga fastigheter i anslutning till och inom planområdet säkerställs idag via kommunala gator, men inom planområdet finns oregistrerade officialservitut för utfartsvägar. Även äldre så kallade villaservitut finns som berör planområdet. Genom lantmäteriförrättning kan servitut ändras eller upphävas, vilket kan bli aktuellt för äldre servitut inom planområdet.

Ansökan och förrättningskostnader

Ansökan om fastighetsbildning kan ske först efter att detaljplanen vunnit laga kraft och lämnas då till Lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten prövar ansökan utifrån bland annat fastighetsbildningslagen (1970:988) och gällande detaljplan.

Kommunen bekostar den fastighetsbildning som krävs för utbyggnad av allmän plats och kvartersmark för förskola. Exploatören bekostar fastighetsbildning inom kvartersmark för bostäder.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och parkanläggningar.

In- och utfarter

Kumla 3: 1015 kör idag ut mot Bollmoravägen direkt öster om fastigheten, efter planläggningen sker utfarten istället ut till Bollmoravägen via den nya lokalgatan.

VA-utbyggnad

VA-ledningar kommer att byggas ut inom gatumarken. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare. Två befintliga vattenledningar säkerställs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) i detaljplanen.

EI- och teleledningar

EI- och teleledningar ska förläggas i mark. Flytt och ersättning av ledningar och kanalisation bekostas av exploatör.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Stokab och Skanova. Flytt av fiberkablar krävs för genomförande av planförslaget.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och den nya bebyggelsen kan därmed anslutas till fjärrvärmenätet.

PostNord

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendation.

Avfall

Avfallet ska hanteras gemensamt för de tillkommande bostäderna. Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme för separat insamling av förpackningar och tidningar. Källsorteringen ingår i förvaltningen av området. Grovavfall ska kunna tas om hand separat. Verksamheter och lägenheter som inryms på samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.

Avfallshantering för de nya bostäderna ska ske via angöringsfickor längs med den nya lokalgatan. Angöringsfickor ska anpassas för att uppfylla Boverkets byggregler om 25 meter gångavstånd från angöring till entré. Avfallshantering för eventuella nya verksamheter ska hållas separerade från hushållsavfall.

Byggnation

Exploatören är skyldig att bedriva byggarbeten inom sin fastighet och på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun

Kommunen får kostnader för utbyggnad av allmän plats, ledningsflyttar samt allmänna VA- anläggningar inom planområdet. Kommunen får intäkter från markförsäljning samt anslutningsavgifter för vatten- och avlopp.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatören får kostnader i form av inköp av mark, fastighetsbildning samt iordningsställande av kvartersmarken med ny bebyggelse och utemiljöer.

Planavgift

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

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

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

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Tele och optofiber

För uppgift om fiberanslutningsavgift kontakta respektive fiberleverantör.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Fjärrvärme AB.

Medverkande tjänstepersoner

Följande tjänstepersoner från Tyresö kommun och konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Planarkitekt
Exploateringsingenjör
Projekteringsledare
Landskapsarkitekt
Trafikplanerare
VA-strateg
VA-ingenjör
Vägprojektör
Ledningssamordnare
Projektledare renhållning
Byggprojektledare
Bygglovhandläggare
Gatudrift

XX

Planchef

XX XX

Planarkitekt