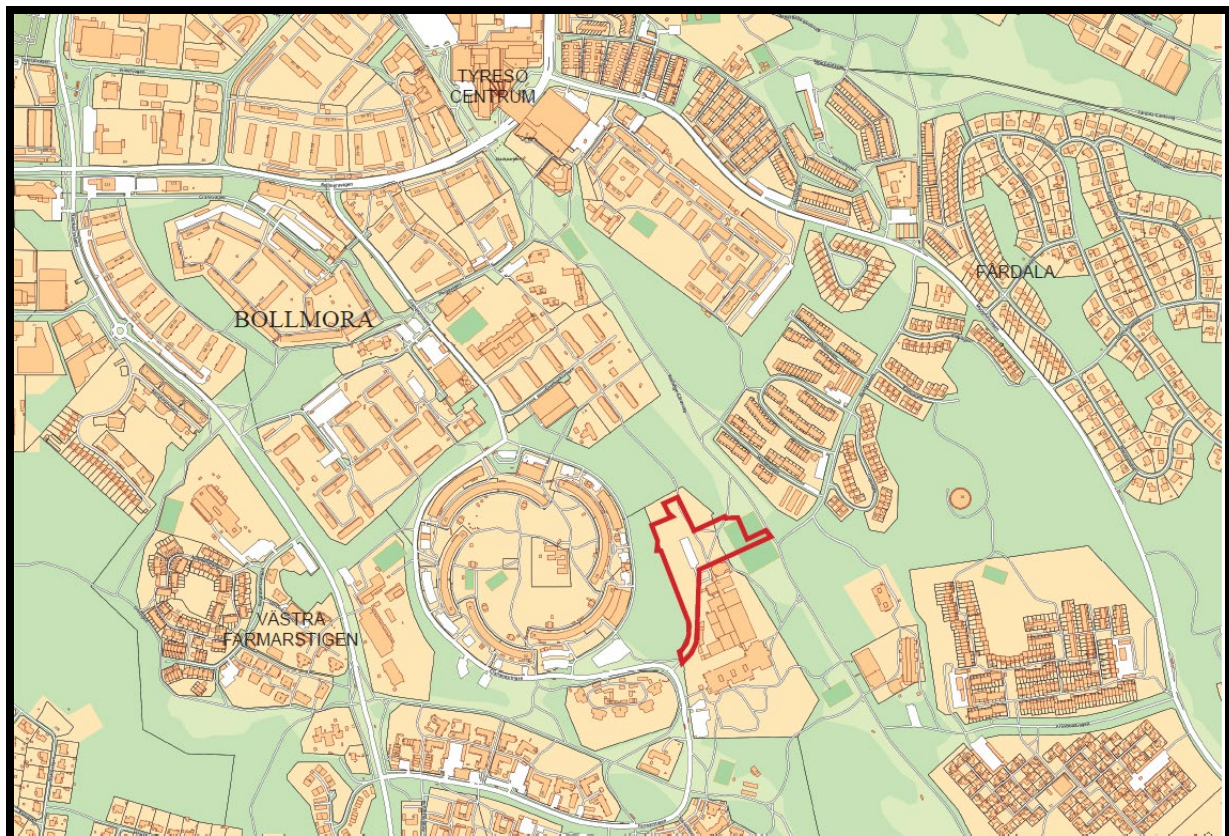


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

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

| | |
|--|-----------|
| 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 | 21 |
| Nulägesbeskrivning | 21 |
| Planförslag och konsekvenser | 24 |
| Kulturmiljö..... | 26 |
| Fornlämningar | 26 |
| Kulturhistoriskt värdefulla byggnader | 26 |
| Geotekniska och miljötekniska förhållanden | 27 |
| Nulägesbeskrivning | 27 |
| Planförslag och konsekvenser | 28 |
| Radon | 29 |
| Sulfid..... | 29 |
| Service..... | 30 |
| Nulägesbeskrivning | 30 |
| 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 | 32 |
| Skyfall | 35 |
| Nulägesbeskrivning | 35 |
| Planförslag och konsekvenser | 36 |
| Miljö, hälsa och säkerhet..... | 40 |
| Förorenad mark..... | 40 |
| Riskavstånd till gasbehållare..... | 40 |
| Buller..... | 40 |
| Planbestämmelser | 42 |
| GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR..... | 43 |
| Genomförande | 43 |
| Genomförandetid..... | 43 |
| Tidplan för genomförande..... | 44 |
| Organisatoriska frågor..... | 44 |
| Huvudmannaskap..... | 44 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 44 |
| Markägoförhållande | 44 |
| Fastighetsbildning..... | 44 |
| Marköverlåtelseavtal..... | 45 |
| Tekniska frågor | 46 |
| Utbyggnad av allmän platsmark..... | 46 |
| Vatten och avlopp..... | 46 |
| El..... | 46 |
| Fiber..... | 47 |
| Fjärrvärme..... | 47 |
| Avfall | 47 |
| Etablering | 47 |
| Ekonomiska frågor | 47 |
| Planavgift | 47 |
| Bygglov | 47 |
| Fastighetsbildning..... | 47 |
| Vatten och avlopp (VA)..... | 48 |
| Avfall | 48 |
| Allmän platsmark | 48 |
| Kvartersmark..... | 48 |
| El..... | 48 |
| Fiber och tele..... | 48 |
| Fjärrvärme..... | 48 |
| Kommunens genomförandekonomi..... | 48 |
| Utbyggnadsordning och logistik..... | 48 |
| Medverkande i framtagande av planhandlingar..... | 49 |

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000 (mars 2022)

Övriga handlingar:

- Undersökning av miljöpåverkan (september 2019)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Samrådsredogörelse (juni 2021)
- Granskningsutlåtande (mars 2022)

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, augusti 2021)
- Skyfallsutredning (DHI 2022-04-11)
- Rapport geologi Wättingebacken övergripande (Golder, 2019-01-30)
- MUR Markteknisk undersökningsrapport (Golder, rev 2020-03-13)
- PM Geoteknik.- Ny dagvattendamm och förskola (Golder, rev 2020-03-13)
- PM Miljöteknisk markundersökning (Golder, 2019-09-18)
- PM Geoteknik (Iterio AB, 2022-01-24)
- PM Kompletterande grundvattenundersökning (Iterio AB, 2021-04-23)
- PM Grundvattennivåer Dagvattendamm och förskola (Golder 2020-06-17)
- Naturvärdesinventering vid Wättingebacken (Ekologigruppen 2020-06-21)
- Fördjupad artinventering av fåglar Wättingebacken (Ekologigruppen 2020-07-17)
- Artutredning prioriterade fågelarter Wättingebacken (Ekologigruppen 2021-07-09)
- 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 är upprättad med standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen befinner sig i antagandeskede.



Figur 2. Detaljplaneprocessen.

Tidplan

Tabell 1. Tidplan.

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Beslut om planuppdrag (MSU) | 2018-06-18 |
| Samråd | 2019-10-15 till 2019-11-12 |
| Granskning | 2021-07-07- till 2021-08-28 |
| Antagande | 2022-06-02 |
| Laga kraft, tidigast | Kv. 2 2022 |

Tidplanen är preliminär.

SAMMANFATTNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage och gårdar samt en förskola. Detaljplanen ska också möjliggöra för planprogrammets vision om att förbinda områdena Granängsringen, Granbacken, Wättingestråket och Fårdala med varandra. Därför omfattar planen också två östvästliga allmänna gång- och cykelstråk samt en sträcka av nord-sydliggående gatemark. För att bevara del av Wättingebackens natur föreslås en del av ytan som idag är planlagd som kvartersmark för skoländamål (A) att 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. Se situationsplan i figur 6, sid 12.

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. 10-11.

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 figur 4 på föregående sida:

- 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 samrådats 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

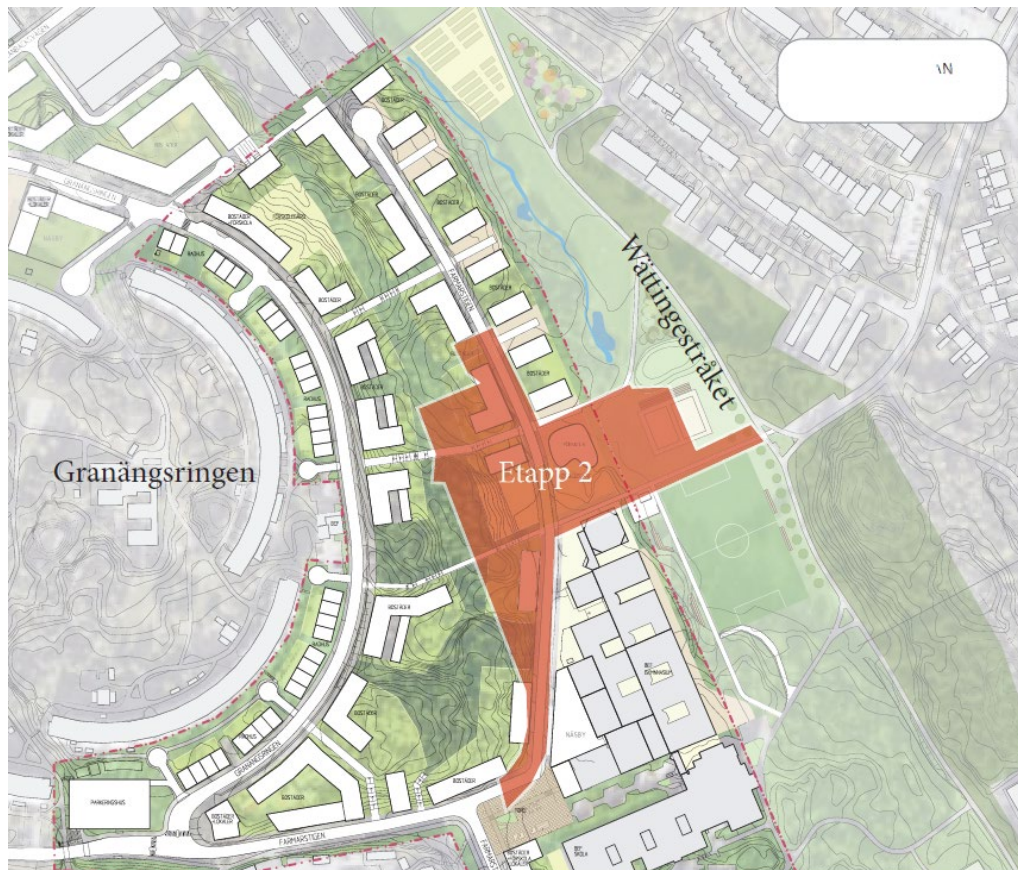
Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som tät bebyggelse. Med det menas en sammanhållen bebyggelse där bostäder i flerfamiljshus och radhus dominerar och där viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen. Det finns parker, gaturum, platser och mindre grönytor 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 Njukärrensberg, 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. 21-27.

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, sid 7.

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.

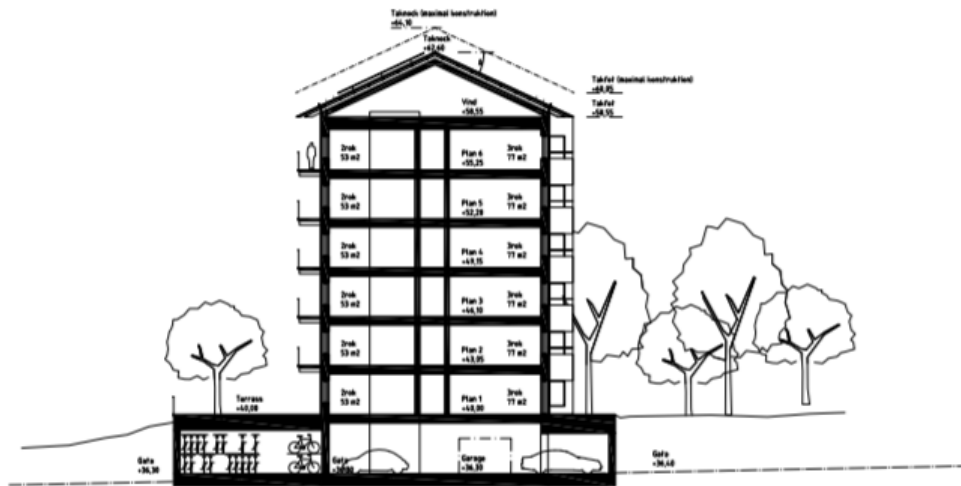
Granbacken norr om planområdet är ytterligare ett område från samma tid med lameller om 5 våningar. Bebyggelsens kulturhistoriska värden beskrivs under avsnittet *Kulturmiljö*.

Planförslag och konsekvenser

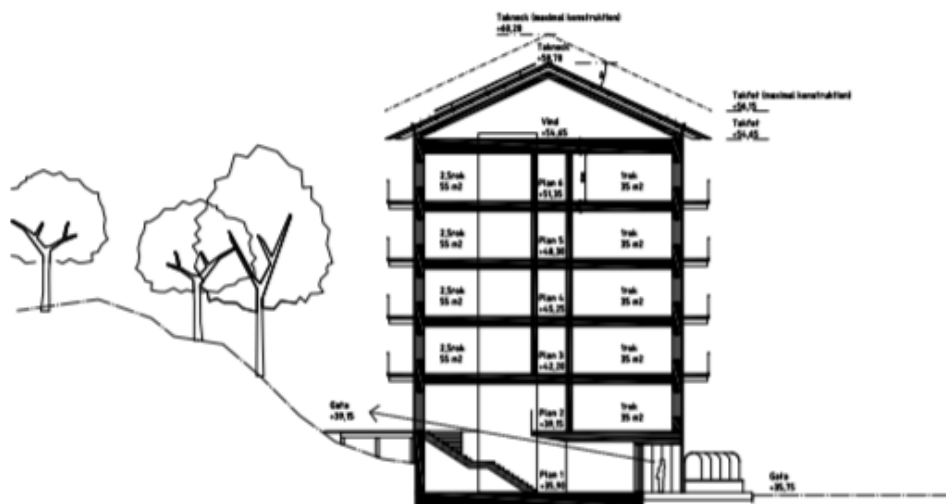
Bostäderna

De föreslagna bostäderna består av två huskroppar i 6 våningar placerade i vinkel mot varandra. Den södra byggnaden följer Farmarstigen's 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.

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).

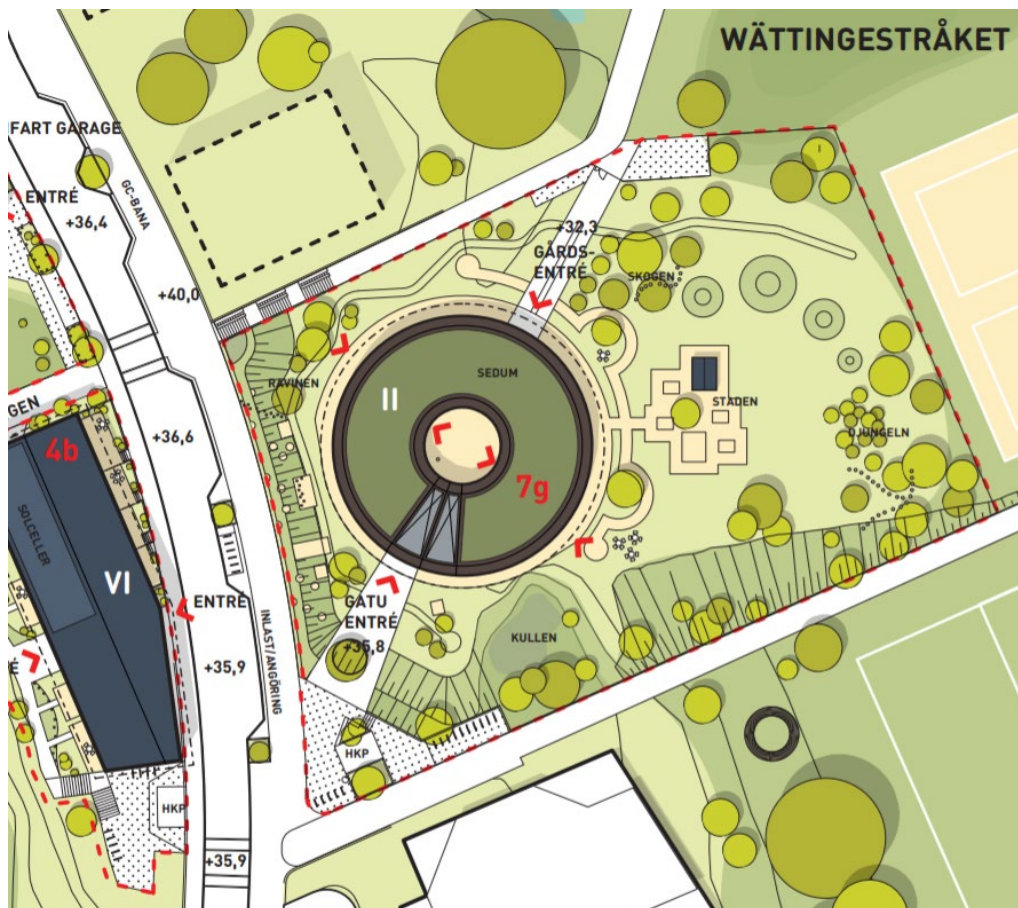
Förskolan

Detaljplanen ska möjliggöra för en förskola för upp till 120 barn. 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.

Boverket anger i sina allmänna råd, BFS 2015:1, och i vägledningen ”Gör plats för barn och unga” att ett rimligt mått på friyta för utevistelse bör vara 40 kvm per barn i förskola, alternativt en sammanhängande totalyta om minst 3 000 kvm. I detaljplanen finns en bestämmelse som reglerar maximal tillåten byggnadsarea vilket säkerställer möjligheten att skapa en kvalitativ gård med en total friyta på över 3800 kvm. Det motsvarar en friyta om ca 32 kvm per barn.

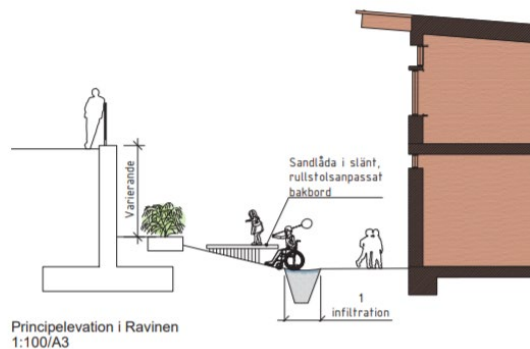


Figur 9. Utsnitt ur illustrationsplan som visar förskolan (Utopia arkitekter och Sweco).



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. Läs om prickmarks betydelse på sid 37.



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

Gestaltungsprinciper

För att säkerställa byggnadernas arkitektoniska kvalitet finns ett kvalitetsprogram framtaget. Det bilägs marköverlåtelseavtal mellan kommun och byggaktör.



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

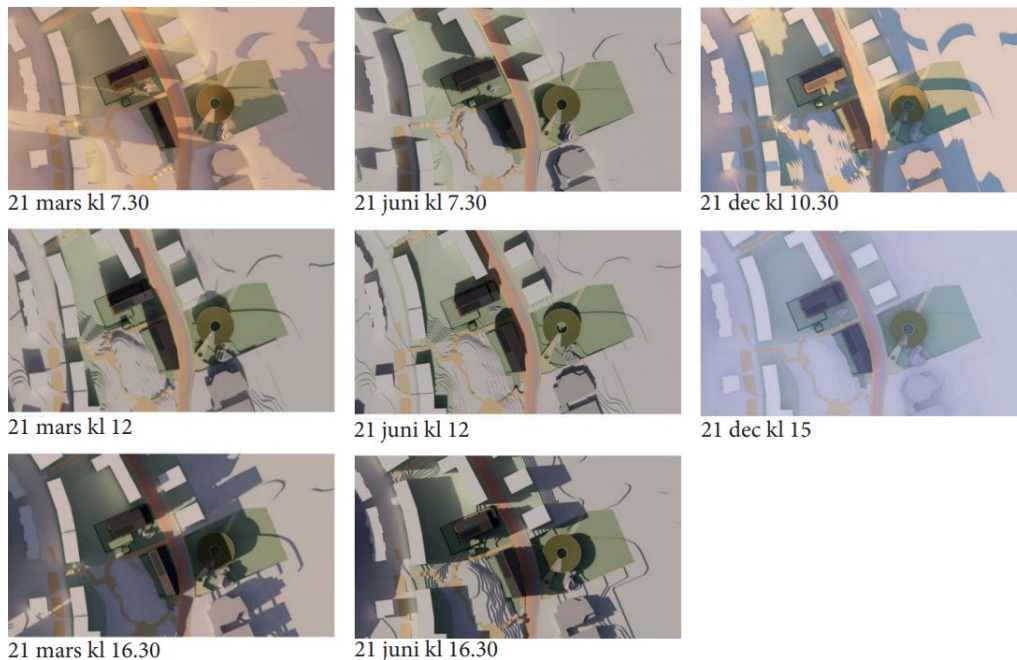
Bostäderna är tänkta att utföras med både stomme och fasad i trä. Sockelvåningen föreslås kläs i ljus terrazzo som är ett både tåligt och vackert material. Sadeltaken i plåt föreslås att täckas med solpaneler. Byggnadernas träkaraktär förstärks ytterligare genom att träkonstruktionen framträder tydligt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



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

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.

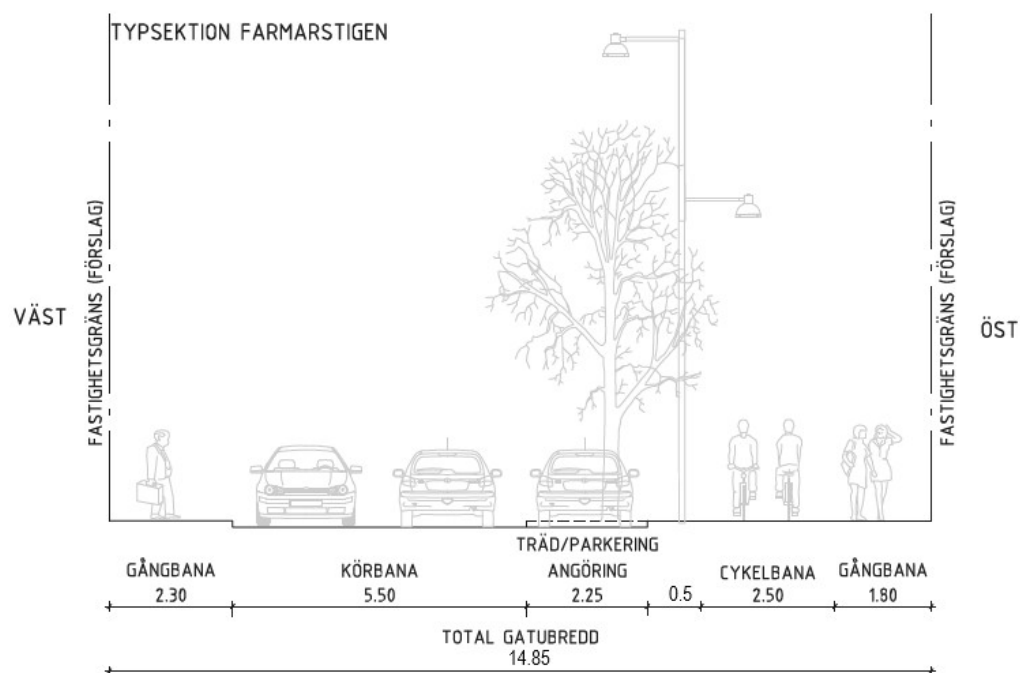
Gator och trafik

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 över Farmarstigen planeras 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 ett gång- och cykelstråk som förbinder den nya cykelbanan i Farmarstigen med den befintliga gång- och cykelbanan i Wättingestråket.

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 är avgiftsfri. 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 entré våningen till det norra bostadshuset. Parkering för funktionsvarierade 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. Dessa återfinns i Grön resplan där de är 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 funktionsvarierade 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, sid 15.

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.

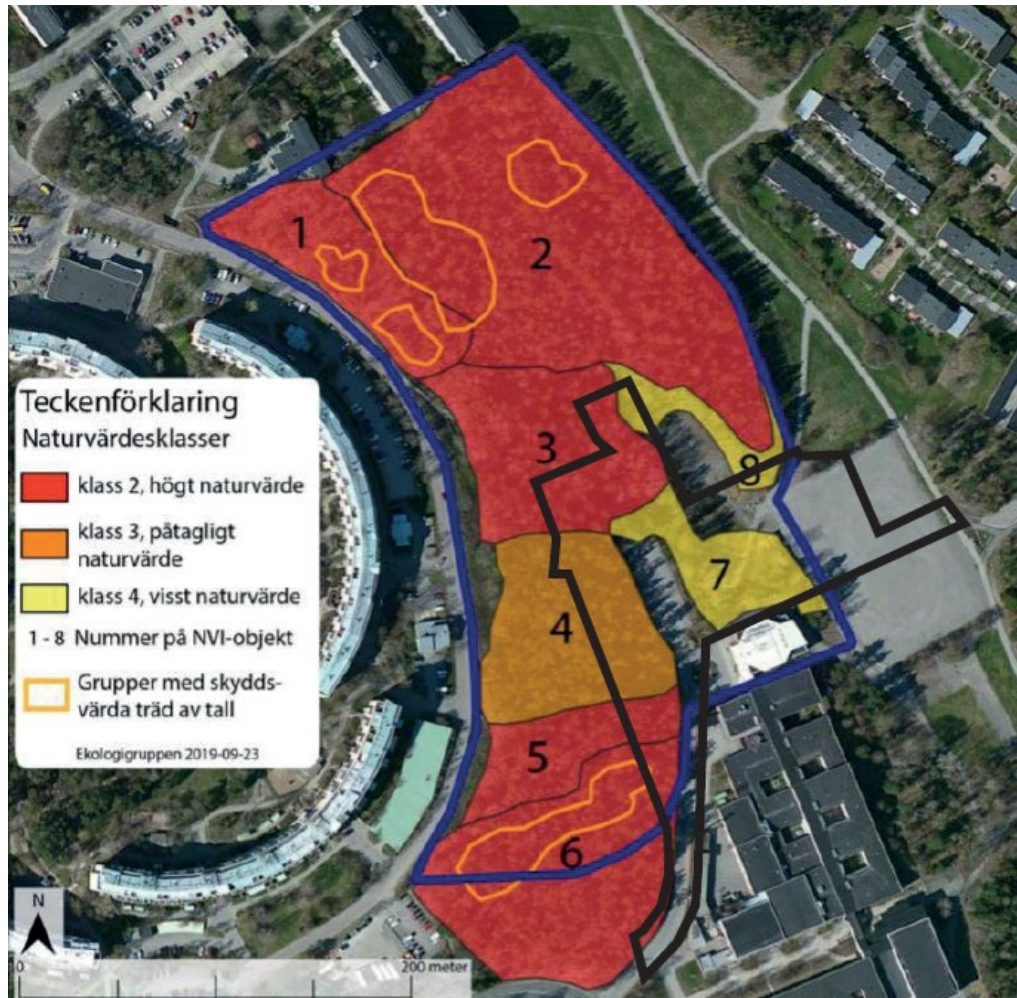
Väster om parkeringen finns ett område som klassas som område med påtagligt naturvärde (klass 3). Det bedöms ha påtagligt artvärde och visst biotopvärde. I inventeringen har man tolkat det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå. Området utgörs av en något yngre hållmarkstallskog jämfört med övriga hållmarkstallskogar inom det större Wättingeområdet som inventerats. Se figur 16 på 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 tallticka (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.



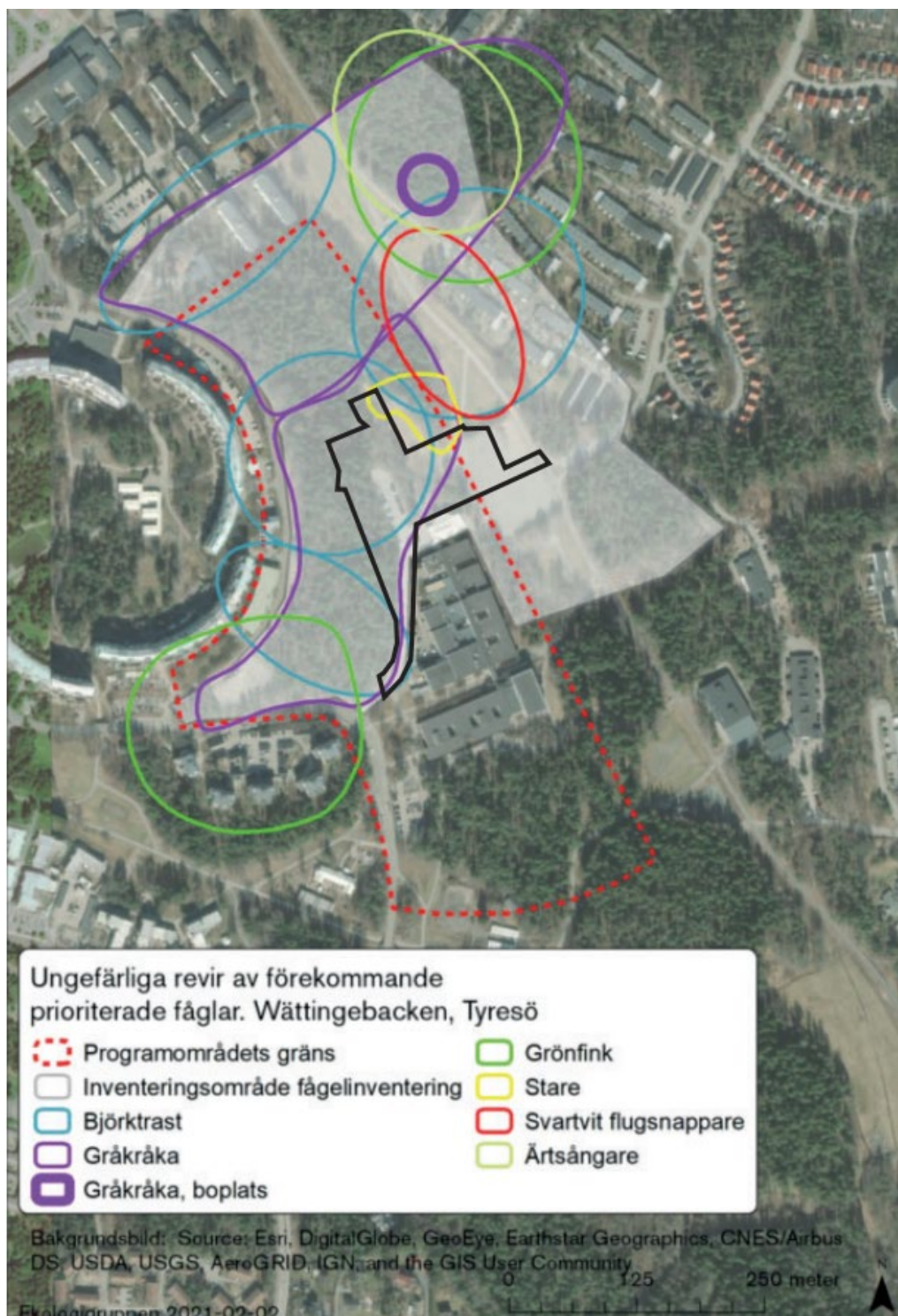
Figur 16. Karta från naturvärdebeskrivning gjord av Ekologigruppen 2016-06-30, med planområdet redovisat i svart.

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 rödlistekategorin 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, trädkrypares, 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

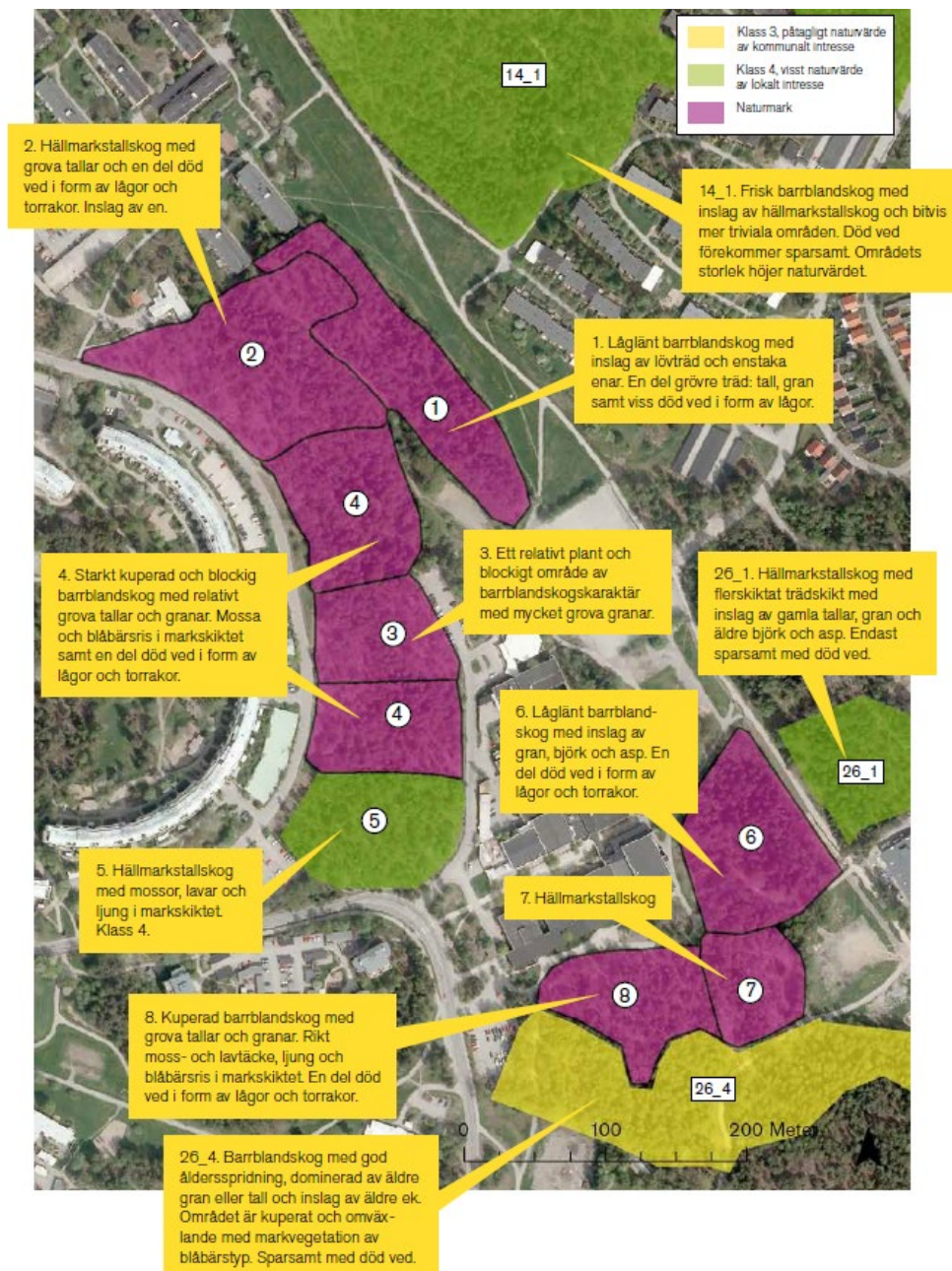
Det södra bostadshuset påverkar inga höga naturvärden då det är placerat på befintlig parkering.

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.

Det är viktigt att naturtypen säkerställs inom närområdet för att i framtiden kunna fungera som ekologiska spridningssamband med kopplingar till Tyresta, Ersta och 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 18 på nästa sida).



Figur 18. Karta från naturvärdebeskrivning gjord av Ekologigruppen 2016-06-30, sid. 7.

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. 23 har de rödlistade arterna stare, gråkråka, och björktrast påträffats inom detaljplaneområdet. Även naturvårdsarterna tofsmes, trädkryp och kungsfågel har påträffats. De är inte rödlistade men kan vara regionalt sällsynta eller utgöra 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 sid.21-22. 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 föregående sida.

Geotekniska och miljötekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Geoteknik

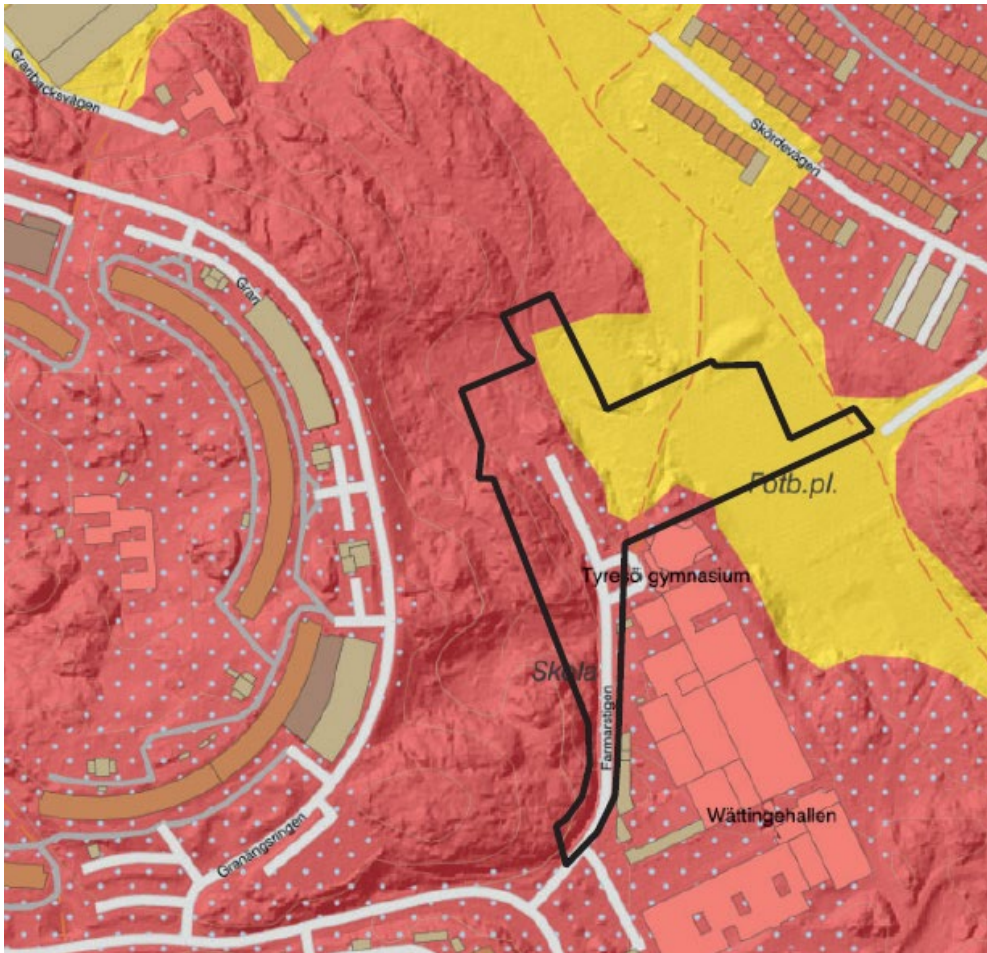
Den centrala, norra och södra delen av planområdet består till stor del av berg i dagen och berg under ett tunt osammanhängande täcke av morän. Geologiskt är området en typisk horstbildning, det vill säga, en förkastningsbrant med förskjutna bergssidor. I de högt belägna delarna av planområdet är berget i dagen, i sluttningarna finns morän som i de övre delarna är svallande medan de nedre delarna är överlagrade av friktionsjord bestående av grus, sand och silt. 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.

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) och senare kompletterats av Iterio (PM Geoteknik 2022-01-21) 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. Det förekommer ställvis lösare lera under torrskorpeleran men det är inte ett genomgående lager. 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.

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.



Figur 19. 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).

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 avschaktning 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 (PM Geoteknik 2019-01-30) bedöms att temporär bultförstärkning av bergskränen kommer att behövas.

Grundläggning norra och södra bostadshuset

Jorden inom kvarter för norra och södra bostadshuset består av friktionsjord ovan berg, i höjdområdena är jordlagren tunna. Grundläggning för norra och södra bostadshuset föreslås utföras framförallt på packad sprängbotten på berg. Allt organiskt material schaktas ur innan uppfyllnad. Bergschakt blir mer omfattande för södra bostadshuset. Närmast naturmarken vid södra bostadshuset planeras för ett krossdike för att avleda ytvatten norrut mot skyfallstråk i allmän plats.

Då bostäderna planeras inom ett fastmarksområde föreligger inte risk för skred i lera. Bergschaktslänter behöver besiktas efter schakt och förstärkas vid behov. Inga större uppfyllnader planeras utan markens nivåer ska anslutas till planerad gata.

Grundläggning förskolan

Jorden inom förskolans fastighet består av fyllning på lera, mestadels torrskorpelera ovan friktionsjord på berg. Det förekommer flera lösare skikt av lera och silt på ett djup av ca 2-3 m och nedåt. Grundläggning föreslås utföras med pålar, alternativt kan marken eventuellt förbelastas och grundläggning ske på packad fyllning. Detta kräver ytterligare utredning för att säkerställa att inte ojämna sättningar uppkommer.

Där förskolan planeras kommer, av utrymmesskäl, höjdskillnaden mellan förskolans fastighet och gatan att tas upp med en långsgående stödmur. Cykelstråket söder om förskolans fastighet kommer att innebära en uppfyllnad på max ca 2,5 m jämfört mot befintlig mark. Stabiliteten för gc-vägen är tillfredställande, se PM Geoteknik med beräkningsbilagor (Iterio 2022-01-21). Slänten kommer att utformas flack (1:3) för att undvika risk för skred

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. Vid Granängsringens torg, 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 för upp till 120 barn 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. 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.

Fjärrvärmeledning finns i området idag. Fjärrvärmeledningen inom området ska flyttas och byggas ut längs med lokalgata.

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. Antal nedkast ska projekteras för så att max 40 lägenheter per nedkast kan rymmas.

Förskolans restavfall samlas in via sopsugsanläggningen. Då verksamheten genererar större mängder matavfall ska en matavfallskvarn 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 matavfallskvarn är att samla in matavfallet i kärl, en uppställningsplats för matavfallskärlet 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.

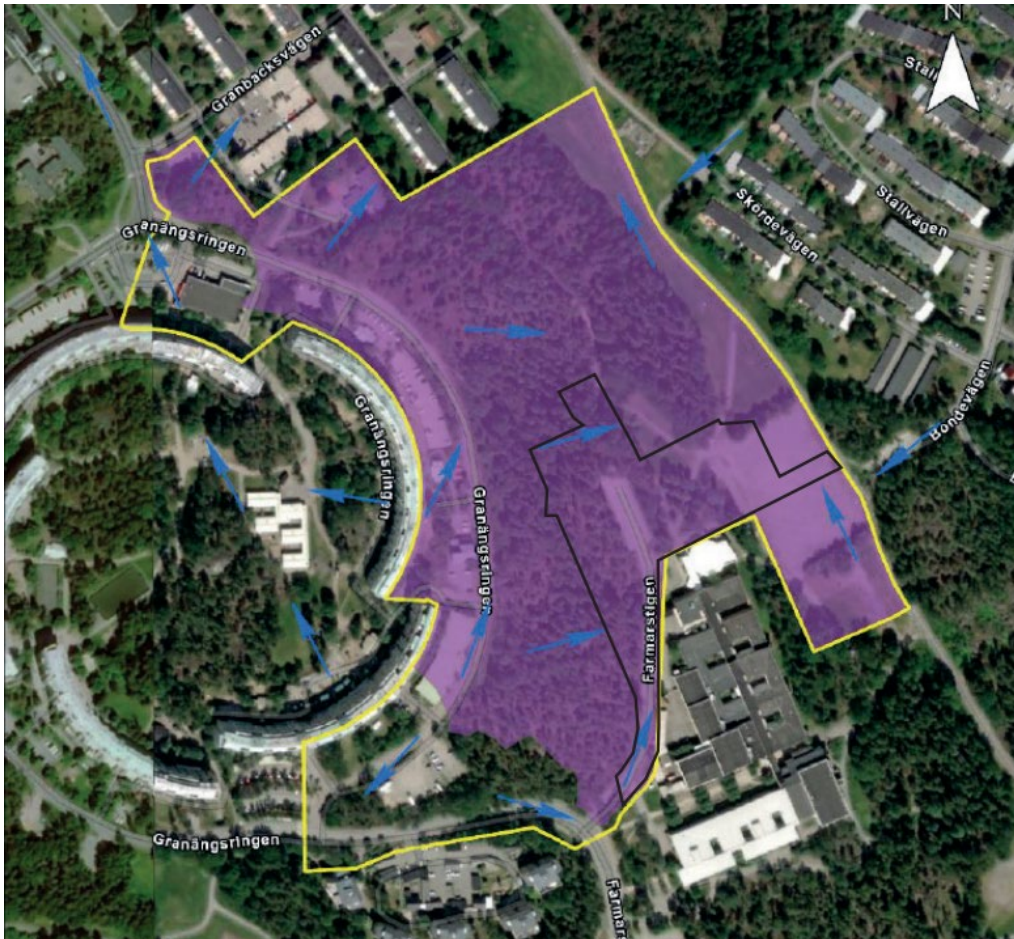
Dagvatten

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. Dagvattenledningsnätet är dock underdimensionerat för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket riskerar att översvämmas. 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

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. Miljökvalitetsnormen 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 topografin (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 20. Karta som visar befintlig avrinning inom Wättingebackens utvecklingsområde (Cowi dagvattenutredning 2021-06-02). Svart linje visar plangräns.

Från parkeringen sker avrinningen i huvudsak från väster mot öster till skogsbacken.

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, augusti 2021) som visar att det finns goda möjligheter att fördröja dagvattnet inom programområdet. Dagvattensystemet för Wättingebacken ska dimensioneras efter ett 20-årsregn med klimatkfaktor 1,3 och reningen ska sikta mot samma föroreningsnivåer eller lägre som i dagsläget.

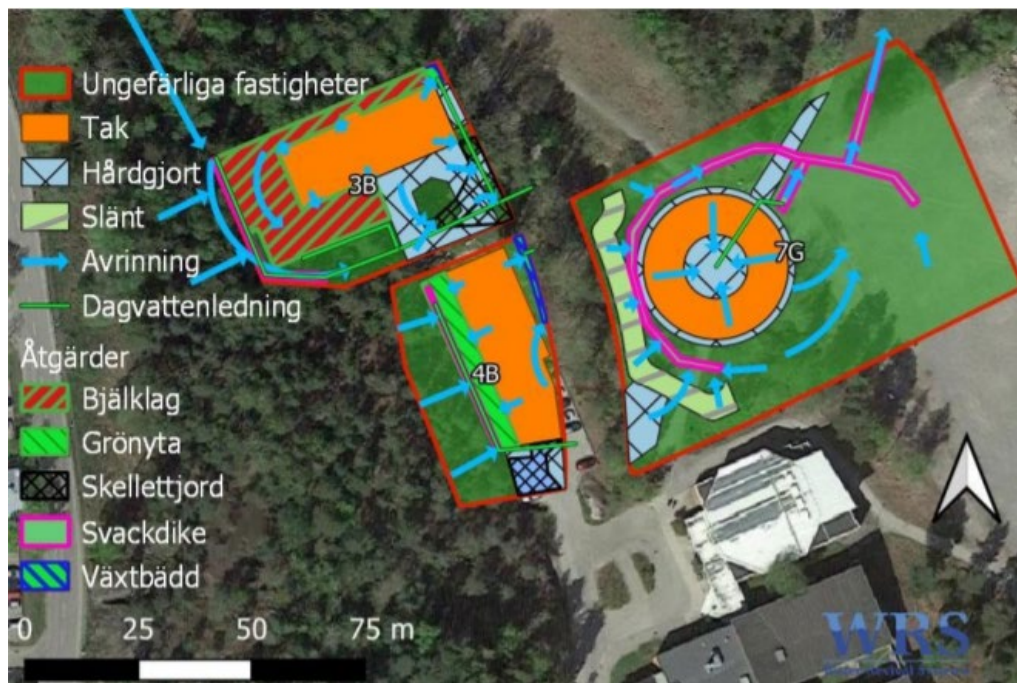
Kvartersmark

För aktuellt planområde har en fördjupad dagvattenutredning gjorts för kvartersmarken (WRS, 2019-08-28, uppdaterad 2021-04-09) 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 entréväning 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 diketets andra hälft vilket innebär att den största delen av utjämningsbehovet uppstår efter anslutningen av takdagvattnet.



Figur 21. Karta som visar föreslagen dagvattenhantering på fastighet.

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.

Allmän plats

I den övergripande dagvattenutredningen för Wättingebacken (Cowi, augusti 2021)

förutsätts att ett 10 mm regn ska kunna omhändertas. Längs med Farmarstigen föreslås träd i skelettjordar anläggas för att fördröja och rena 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. Då torrdammen är nödvändig för genomförandet av samtliga detaljplaneetapper behöver den genomföras samtidigt som denna detaljplan. Projektering av dammen pågår och kommer att förläggas i Wättingestråket, utanför denna detaljplan men inom område som är planlagt som parkmark och således inte bedöms behöva en ny detaljplan. Karta nedanför visar ungefärligt läge för dammen. Dammens genomförande kommer att starta under hösten 2022.



Figur 22. Karta som visar läge för planerad dagvattendamm i Wättingestråket.

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 ger möjlighet till avskiljning av föroreningar innan dagvattnet når den känsliga Albysjön.

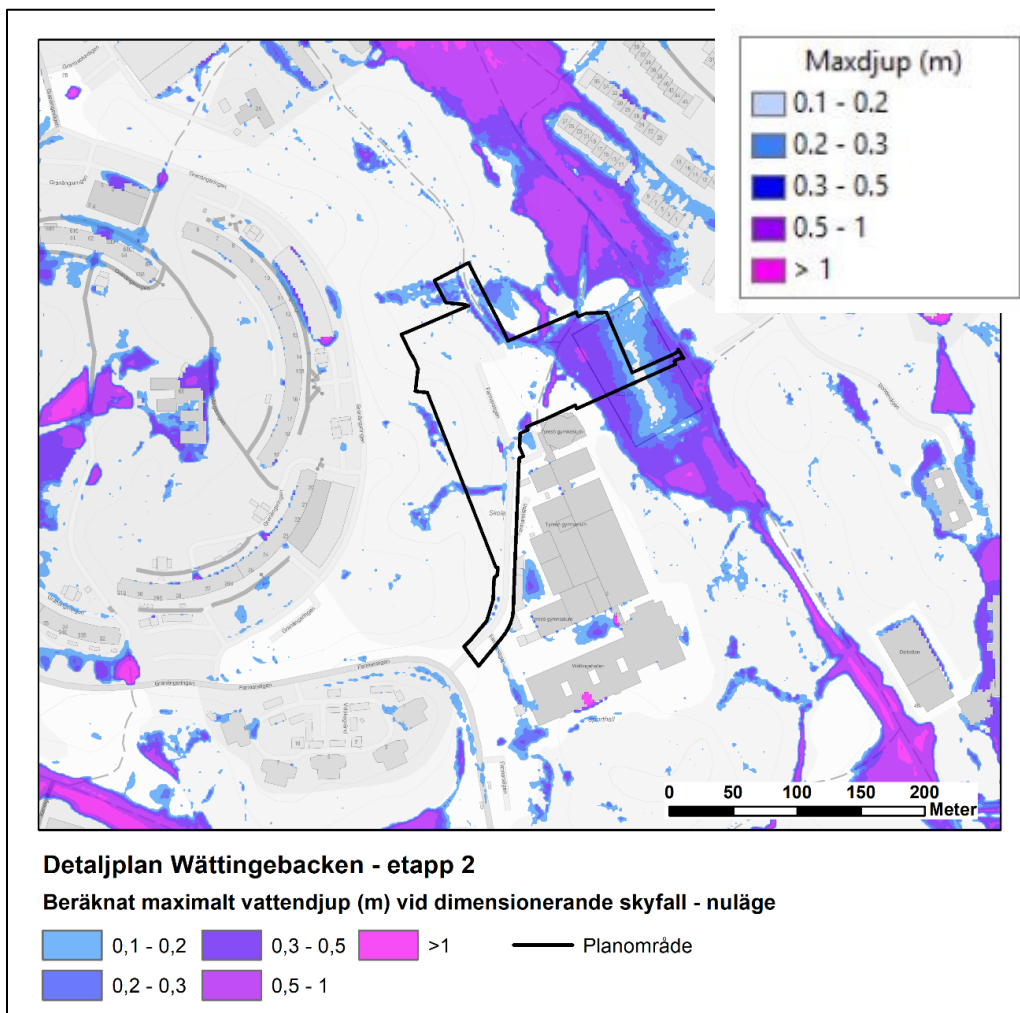
Dessa åtgärder bedöms sammantaget medföra att området inte kommer att ge en ökad belastning på recipienten.

Skyfall

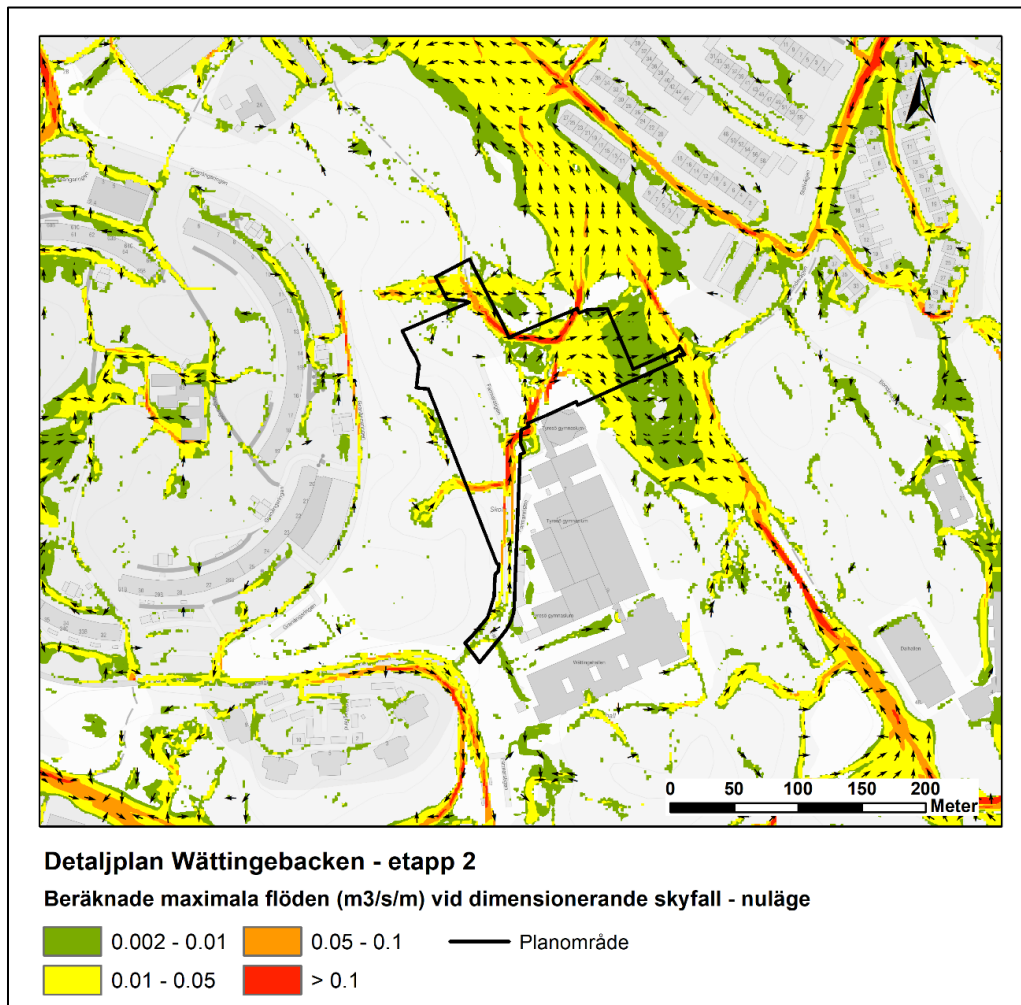
Nulägesbeskrivning

Enligt kommunens skyfallskartering finns flera lågpunkter med översvämningsrisk vid skyfall inom Wättingestråket. En lågpunkt invid fotbollsplanen ligger inom planområdet. Se figur 23 nedan.

Två större flödesvägar ses inom planområdet (Figur 24). En flödesväg från söder som följer Farmarstigen och sedan vidare norr om Tyresö Gymnasium innan vattnet når fotbollsplanen. Den andre större flödesvägen kommer norrifrån och rinner ut genom planområdet till en stor sammanhängande lågpunkt i Wättingestråket norr om planområdet.



Figur 23. Karta som visar kommunens skyfallskartering med beräknat maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,3, inklusive dagvattenledningsnätet. Svart linje visar plangräns.



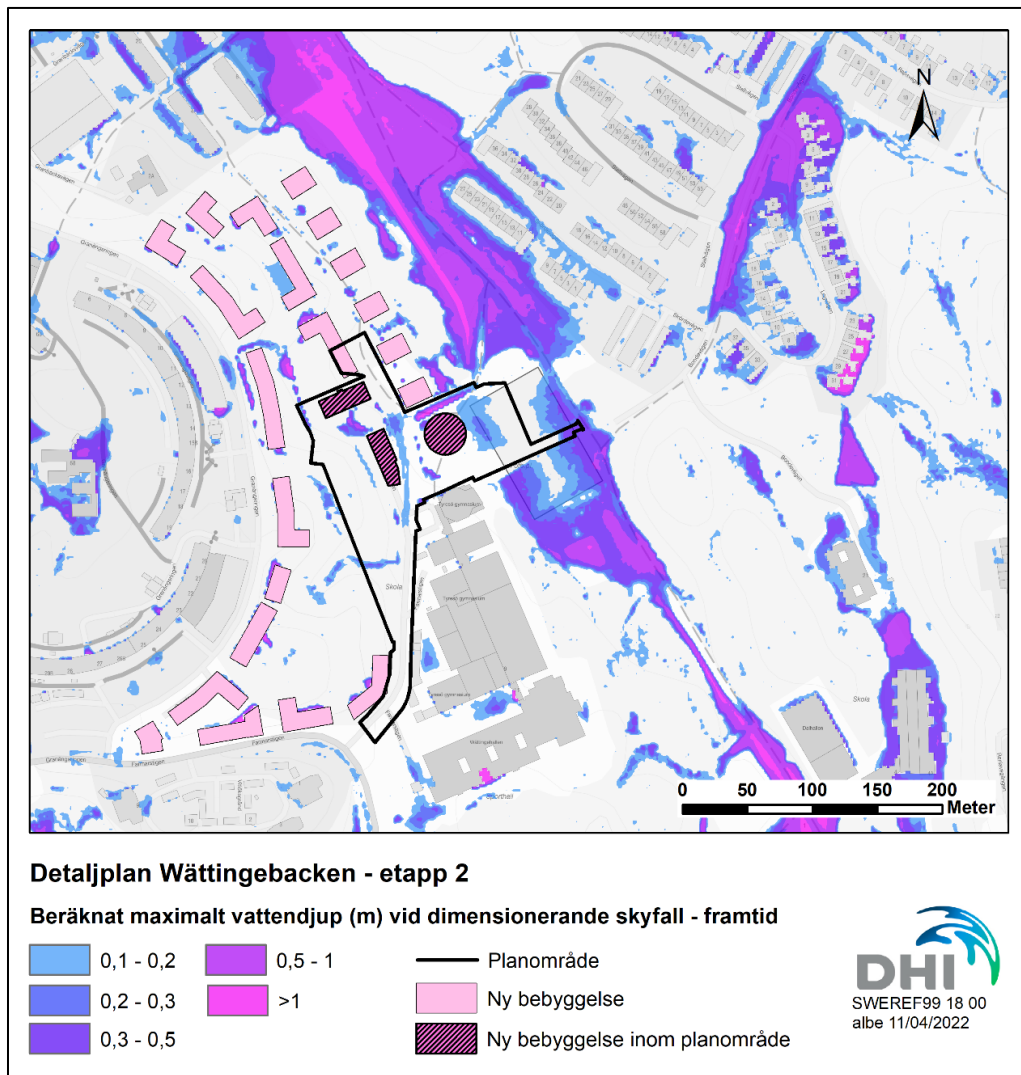
Figur 24. Karta som visar kommunens skyfallskartering med beräknade maxiamala ytvattenflöden och flödesriktning vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3, inklusive dagvattenledningsnätet. Svart linje visar plangräns.

Planförslag och konsekvenser

En skyfallsutredning (DHI 2022-04-11) visar att exploatering av Wättingebacken etapp 2 uppfyller Länsstyrelsens rekommendationer. Utredningen visar att ny bebyggelse inte tar skada eller orsakar skada vid ett klimatanpassat (faktor 1,3) 100-årsregn samt att tillgängligheten till planområdet kan säkerställas.

Vid stora regn kan dagvattenanläggningar inte omhänderta dagvattnet utan måste ges möjlighet att avrinna på gator och andra ytor för att förhindra att skador uppstår. Wättingebackens planerade exploateringsområde är utformat så att vattnet kan avrinna mot gata, vidare i gångstråk mellan bebyggelse ner mot översvämningssytor i Wättingestråket. Dagvattendammen som beskrivits på sid 34 har utformats så att den också ska ha möjlighet att utgöra översilningsyta vid ett skyfall. Utförda skyfallsberäkningar med MIKE+ (DHI 2022-04-11) visar att med genomförda skyfallsåtgärder kommer exploateringen av Wättingebacken inte att leda till försämrad situation jämfört med idag för befintlig bebyggelse. En något förbättrad översvämningssituation ses i Wättingestråket, inklusive för bebyggelse öster om stråket, framförallt tack vare föreslagna åtgärder inkl planerad damm. I Figur 25 och

26 visas beräknade maximala vattendjup respektive ytvattenflöden samt flödesriktning efter exploatering. Skillnaden i beräknade maximala vattendjup jämfört med dagens situation visas i figur 27 på sid 39. Slutsatsen av denna är att den ökade volym vatten som avleds från planområdet kan hanteras i dammen och att nettoeffekten är positiv, dvs dammen kan hantera en större volym än ökningen som planområdet genererar.



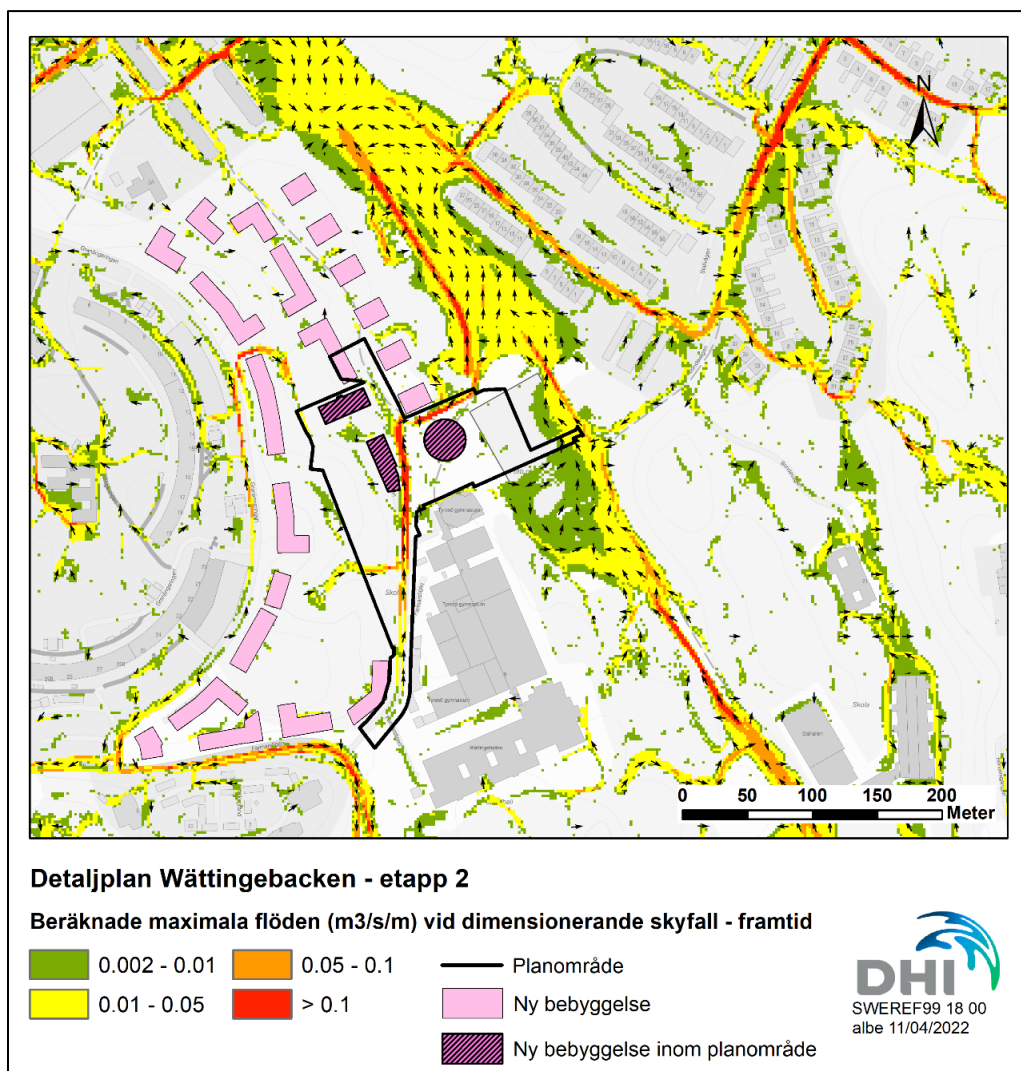
Figur 25. Karta som visar ett utbyggt område med modellerat vattenstånd med beräknat maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3, inklusive dagvattenledningsnätet. Svart linje visar plangräns.

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 (n2 i plankarta) anläggas i nederkant av skogsslänten för avledning av ytvatten uppifrån. Det ska ledas via trappstråket norr om förskolan och vidare till översvämningssytor i Wättingestråket. Se figur 28 på sid 40. Längs trappstråket och gatan väster om förskolan behöver en åtgärd i form av en kantsten anläggas för att säkerställa att avrinningen sker längs väg och trappstråk till torrdamm i

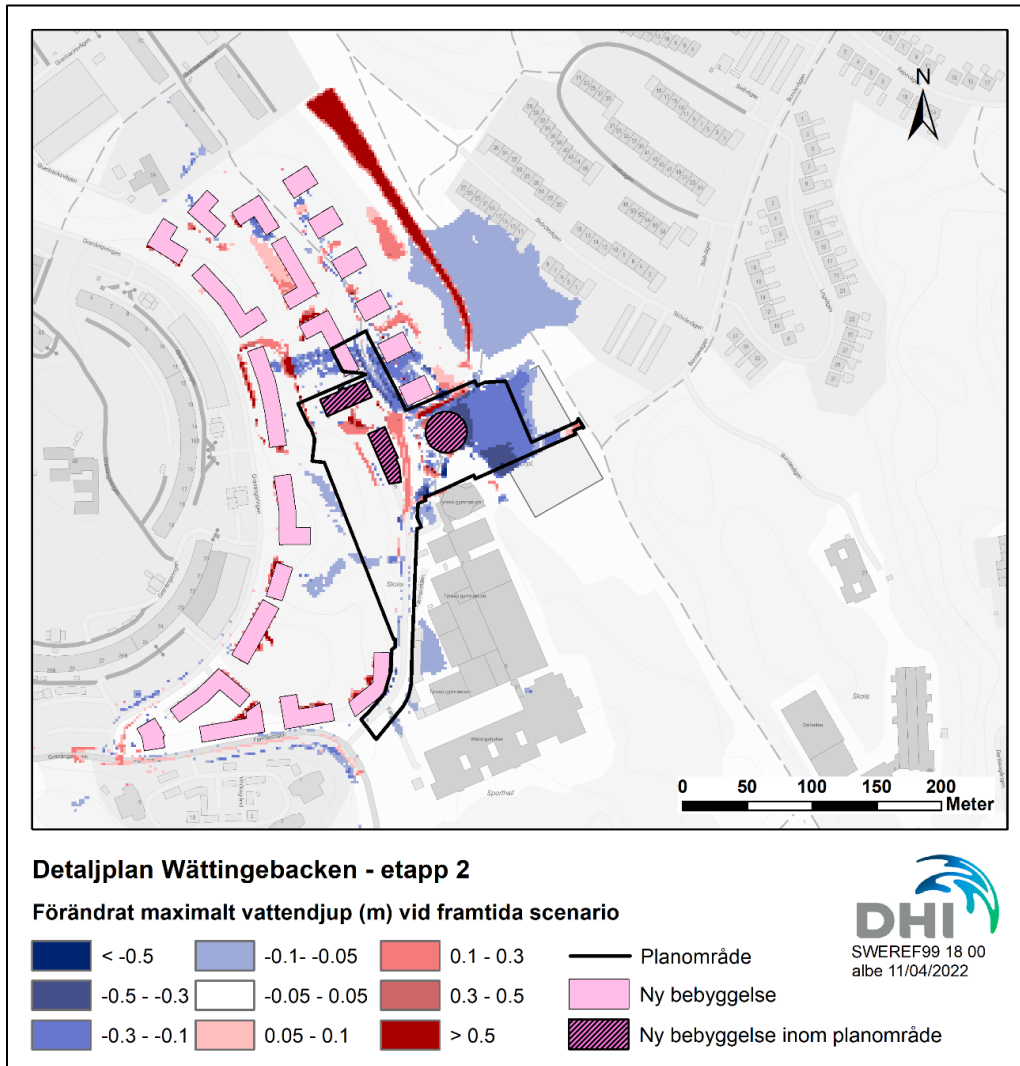
Wättingestråket. Utan denna åtgärd riskerar vatten att rinna av och översvämma förskolan.

Av beräkningarna framgår att det i lågpunkten i förskolegårdens nordöstra hörn kommer att uppstå maximala vattendjup på 0,1-0,3 m. Den bedömning som gjorts är att vattendjupen inte är tillräckliga för att utgöra en fara. En mindre översvämning uppstår på Farnmarstigen vilken potentiellt skulle kunna orsaka framkomlighetsproblem. Modellberäkningarna visar dock att varaktigheten på översvämningen är under 15 minuter.

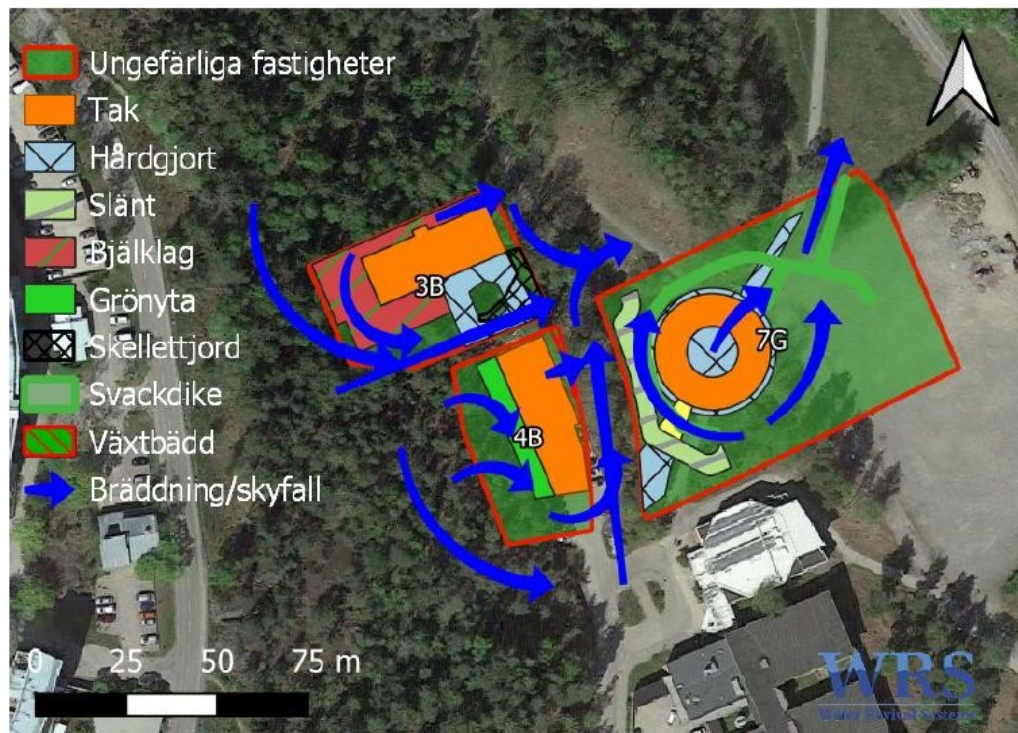
Beräkningarna har tagit hänsyn till planerad bebyggelse inom hela planprogramsområdet för Wättingebacken. Utanför det aktuella detaljplaneområdet saknas höjdsättning och dagvattenåtgärder vilket är anledningen till att beräkningarna där visar på översvämning intill föreslagen ny bebyggelse. För kommande etapper behöver befintlig skyfallsmodell uppdateras med ny höjdsättning och åtgärder för att säkerställa att Länsstyrelsens rekommendationer uppfylls.



Figur 26. Karta som visar ett utbyggt område med modellerat maximalt ytvattenflöde och flödesriktning vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3, inklusive dagvattenledningsnätet. Svart linje visar plangräns.



Figur 27. Karta som visar förändring i maximala beräknade vattendjup mellan nuläge och framtida situation med åtgärder. Röda områden indikerar ett ökat vattendjup i framtiden och blå ett minskat vattendjup.



Figur 28. Karta som översiktligt visar skyfallshantering på kvartersmark

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.

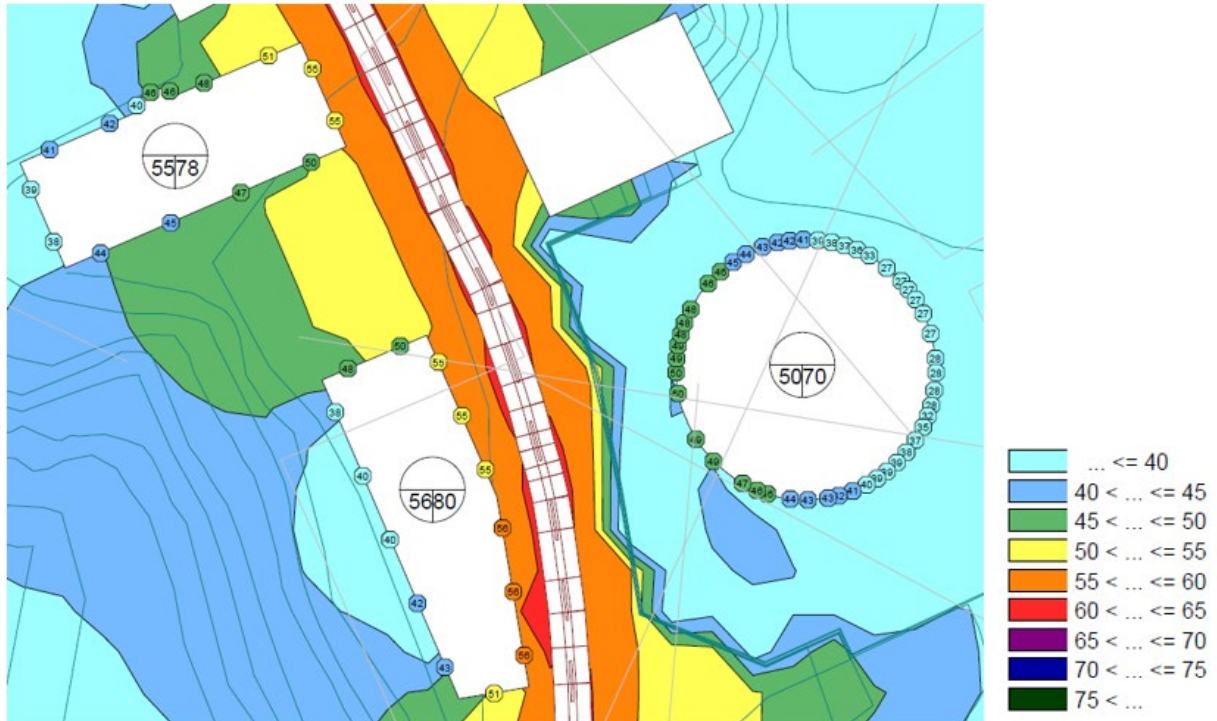
Riskavstånd till gasbehållare

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 svetsutbildning 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. Tyresö Gymnasium har ett tillståndsbeslut från Södertörns brandförsvärsförbund om att förvara sammanlagt 536 l vätska och gas. Tillståndet gäller till 2028-10-23. (Se SBBF diariennr 2018-000539)

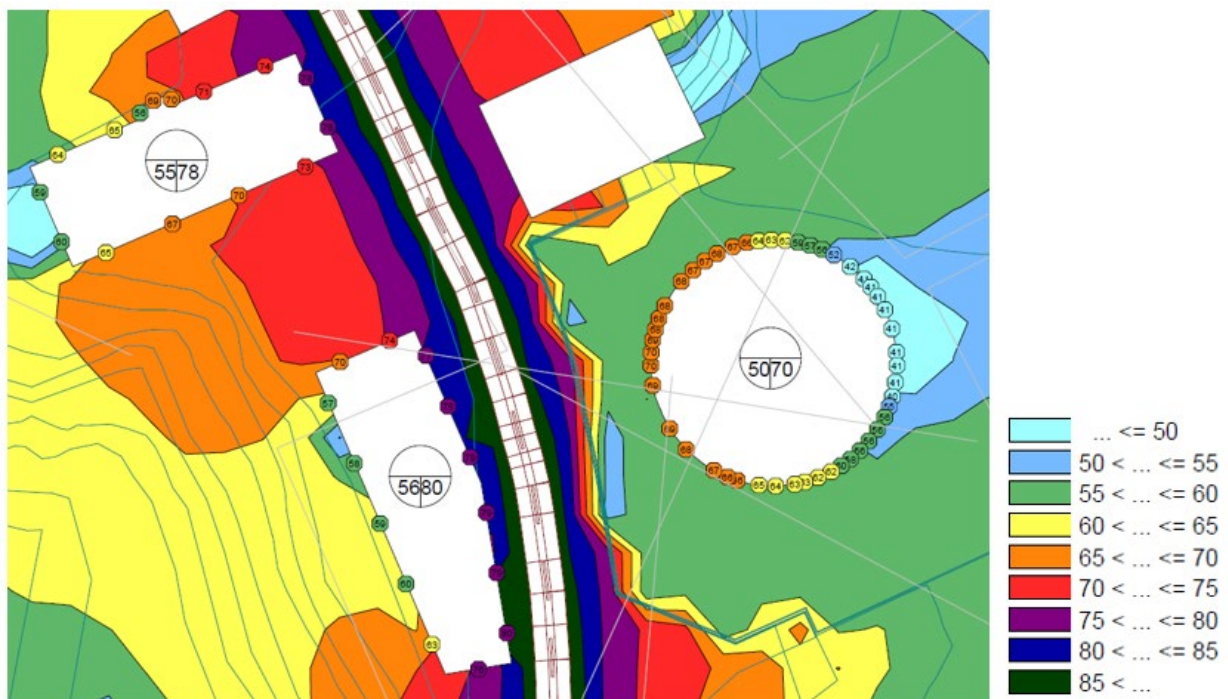
Buller

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.



Figur 29. Karta som visar föreslagen bebyggelse med beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik. Frifältsvärde 1,5m ovan mark.



Figur 30. Karta som visar föreslagen bebyggelse med beräknade maximala ljudnivåer från vägtrafik mellan kl. 22.00-6.00. Frifältsvärde 1,5m ovan mark.

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.

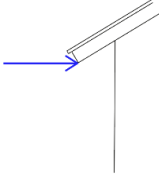
I projekteringen av gården och muren har fastlagts att den minsta nivåskillnaden blir 2,5 m. I övrigt varierar den mellan 2,5 och 2,7 m. Se principsektion i figur 11, sid 16.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Tabell 2. 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 |

| Bestämmelse: | Förklaring/Syfte |
|---|--|
| | (PBL 4 kap 16 § punkt 1). |
| b₃ | Byggnad ska utföras med en lägsta nivå på färdigt golv på +35,9 meter över nollplanet (PBL 4 kap 16§ punkt 1) |
| f₁  | 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 takkonstruktionen (blå pil i bild till vänster). |
| 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 inte upplevs högre vid fasad. |
| n₁ | Marken ska bevaras som naturmark (PBL 4 kap 10 §). |
| n₂ | Marken är avsedd för dike (PBL 4 kap 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 2 2022 |
| Byggstart allmän plats | tidigast kvartal 4 2022 |
| Byggstart kvartersmark | tidigast kvartal 1 2024 |

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets 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:

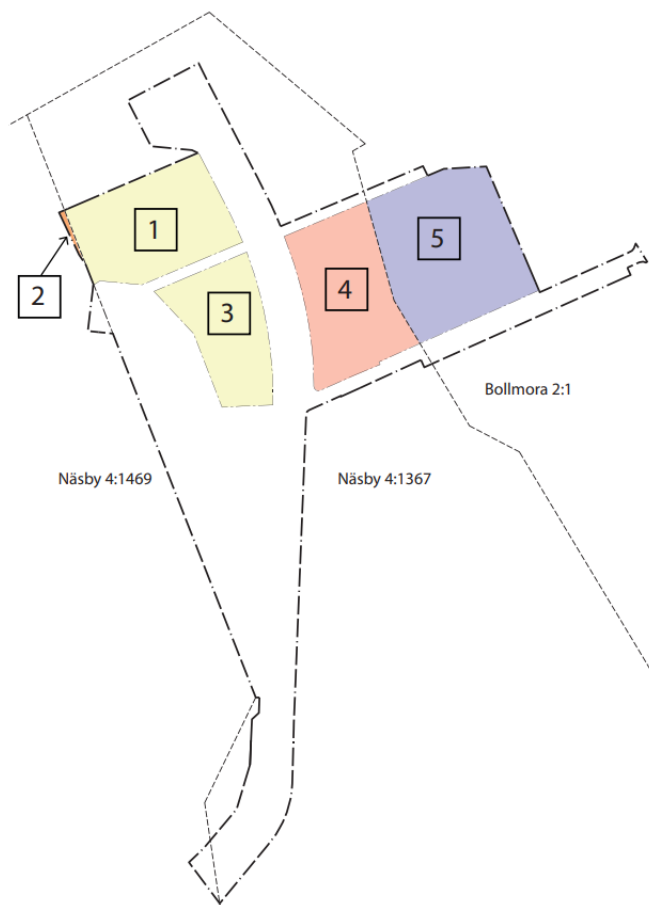
- Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1367, som båda ägs av Tyresö kommun.
- Del av fastigheten Bollmora 2:1, som ägs av Tyresö kommun.

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 31 på nästa sida). Från Näsby 4:1367 och Bollmora 2:1 bildas en ny förskolefastighet (ruta 4 och 5 i figur 31 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 31. Karta som visar fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Rutorna 1-3 är kvartersmark för bostäder och rutorna 4-5 är kvartersmark för förskola.

Tabell 3. Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

| Ruta | Del av fastighet | Areal, ca kvm | Avstår till | Nuvarande fastighetsägare |
|------|------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|
| 1 | Näsby 4:1367 | 2041 | Ny bostadsfastighet, skifte 1 | Tyresö kommun |
| 2 | Näsby 4:1469 | 31 | Ny bostadsfastighet, skifte 1 | Tyresö kommun |
| 3 | Näsby 4:1367 | 1486 | Ny bostadsfastighet, skifte 2 | Tyresö kommun |
| 4 | Näsby 4:1367 | 2027 | Ny förskolefastighet | Tyresö kommun |
| 5 | Bollmora 2:1 | 2752 | 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.

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 |
| Alexandra Mohlin | Arkitekt, Utopia |
| Johan Andersson | Arkitekt, Utopia |
| Patrik Johansson | Projektutvecklare, Bergsundet |
| Marcus Örtevall | Projektutvecklare, Bergsundet |
| Fredrik Schönfeldt | Landskapsarkitekt, Sweco |
| Victor Bjelvenfeldt | Exploateringsingenjör, Structor |

Sakkunniga som medverkat:

| | |
|------------------|---|
| Mina Alsawadi | Landskapsarkitekt, Tyresö kommun |
| Sandra Carlestam | Dagvatteningenjör, Tyresö kommun |
| Monica Juneheim | Bygglovschef, Tyresö kommun |
| Per Tholander | Vattenstrateg, Tyresö kommun |
| Ulrika Johansson | Projektledare avfallsplanering, Tyresö kommun |
| Sanna Samuelsson | Projekteringsledare, Tyresö kommun |
| Marie Svensson | Projekteringsledare, Rockstore |
| Eva Weckström | Projektledare, Tyresö kommun |
| Göran Bardun | Kommunekolog, Tyresö kommun |
| Johan Nilsson | Produktionssamordnare, Tyresö kommun |
| Maria Harvig | Kommunikatör, Tyresö kommun |

Malin Danielsson
Tf. Planchef

Agnes Hustad
Planarkitekt