

# Amaryllis

antagande av detaljplan/marköverlåtelseavtal



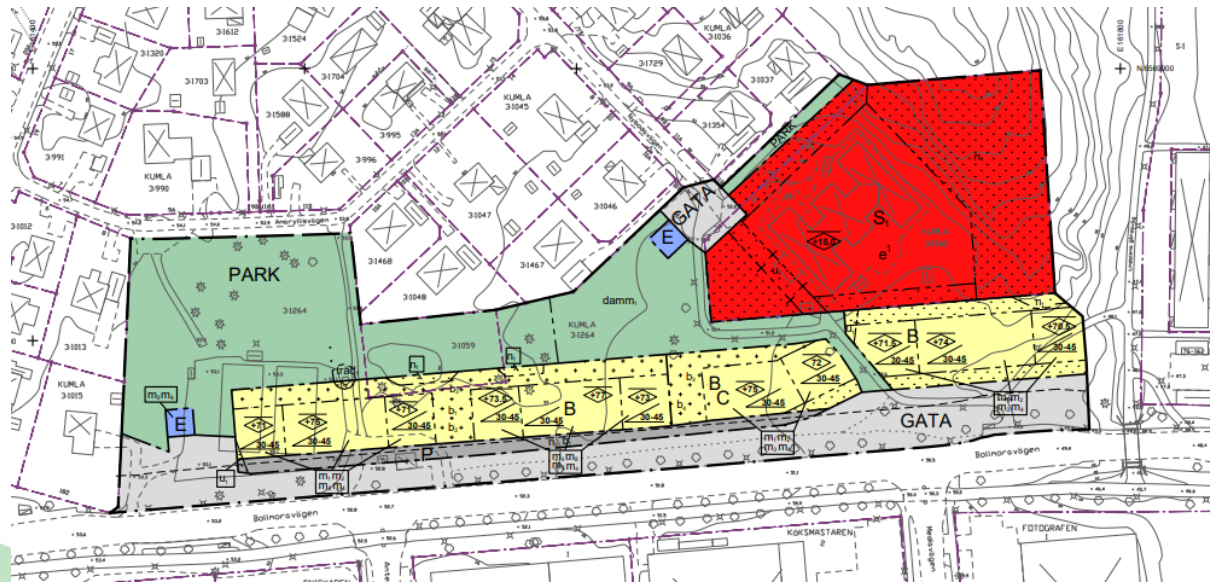
tyresö kommun





# Planens huvuddrag

- Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 170-200 bostäder i flerbostadshus längs Bollmoravägen i Lindalen.
- Detaljplanen innebär även en utökad byggrätt för befintlig förskola för att möjliggöra en eventuell framtida utbyggnad.
- Detaljplanen rymmer även park och gata samt tekniska anläggningar.





FASADER ÖVER KVARTER A MOT BOLLMORAVÄGEN



SEKTION AA



# Angående naturvärden

Naturvärdesutredningar genomförda av externa specialister

- Inventering av ekologiska värden, WSP (2021-12-17)
- Utredning fladdermöss, SWECO (uppdaterad 2022-07-05)

INVENTERING AV EKOLOGISKA  
VÄRDEN  
AMARYLLIS, TYRESÖ

2021-12-17



Fladdermusmiljöer i  
utredningsområdet  
Amaryllis

Tyresö kommun, 2021-2022

wsp



Bilden visar en Dvärgspindel, Pipistrellus pygmaeus, till följd av väpnade människor.

# Angående naturvärden

## Nuläge

- Ung stadsnära blandskog
- Ekologiska värden knutna till träd och hällmark
- Svagt samband i regionala gröna kilen
- Fladdermöss finns i området
- Spridningsväg och skydd för fladdermöss och andra arter



Figur 6. Positioner för områdena och punkter med ekologiska värden. Definition: låga = dött fallet träd. Planunderlag: modifierad från esri©

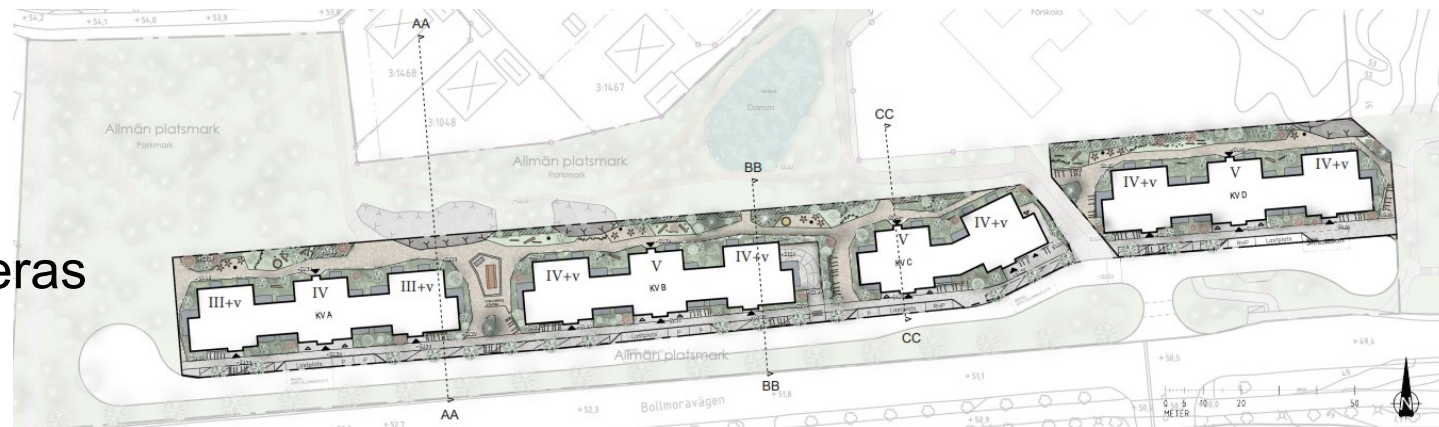
# Angående naturvärden

## Planförslag och konsekvenser

- Skogsområdet minskar
- Byggnader kan bli barriärer

## Åtgärder

- Träd sparas i största utsträckning
- Nya träd av inhemska arter planteras
- Dagvattendam anläggs
- Hällmarksskog bevaras
- Träd skyddas
- Byggnader placerade för att bibehålla spridningskorridor
- Byggnader utgör bullerskydd



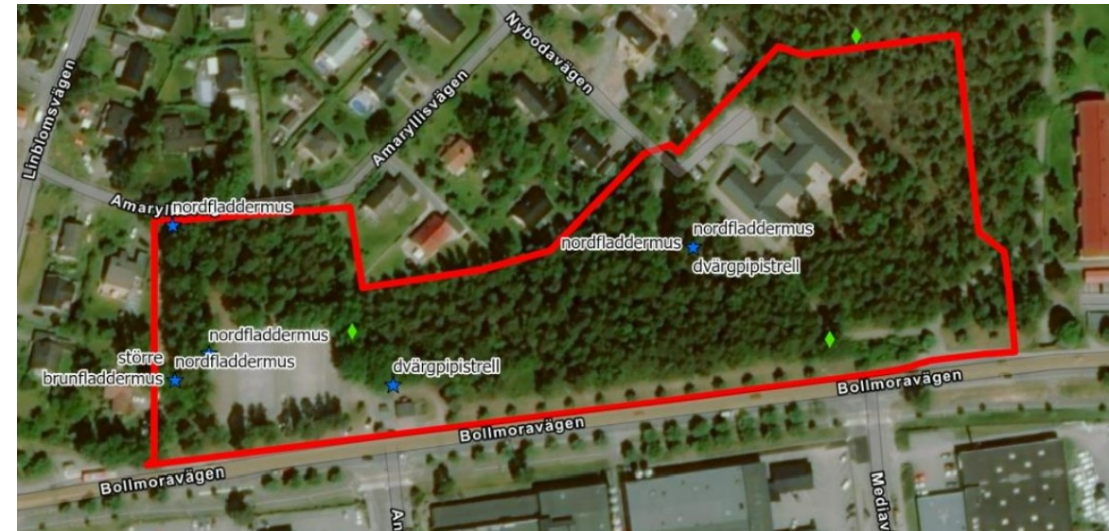
**Kan medföra  
ökad biologisk  
mångfald**



# Angående fladdermöss

## Utredning om fladdermöss genomförd med en uppdatering efter platsbesök den 28 juni kl 22:30-03:00

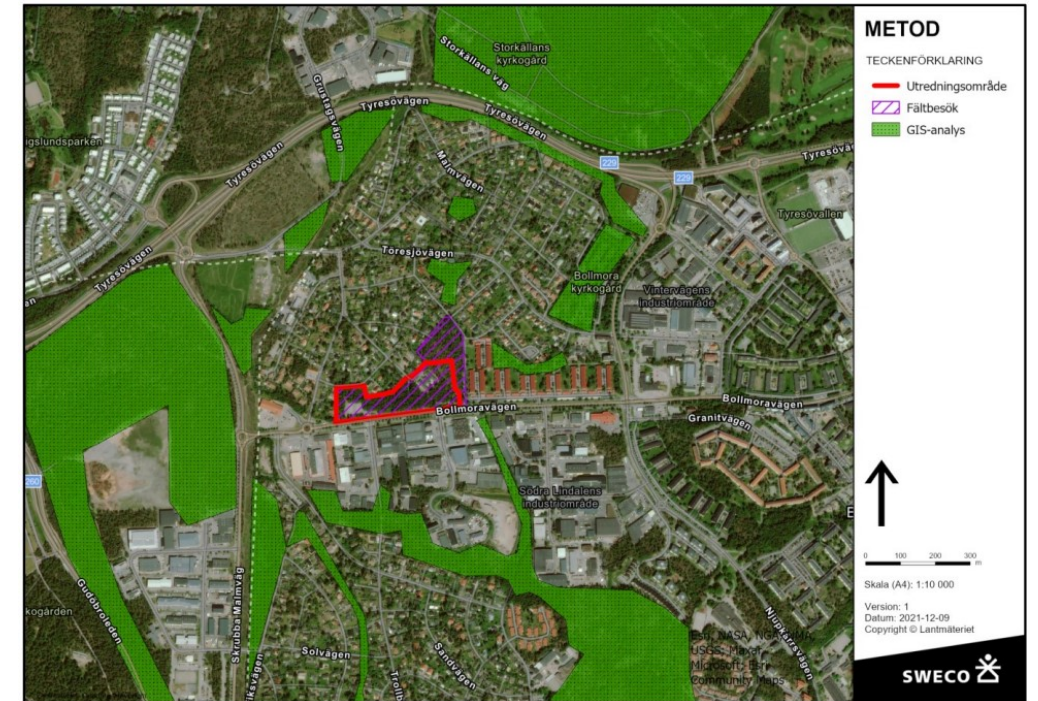
- Undersöker områdets lämplighet för fladdermöss och deras livsmiljö genom
  - Platsbesök
  - Studier av befintliga data
  - Gis-analys
  - *Ej genomfört inventering med detektor*



# Angående fladdermöss

## Utredningen bakgrund

- Utreder förutsättningarna för fladdermöss livsmiljöer
- Viktiga livsmiljöer är vattenrika områden
- Gynnsamt är lövskog, brynområden och hagmark
- Möjliga felkällor finns, ej inventerat med detektor, vilket dock inte påverkar bedömningen i rapporten



# Angående fladdermöss

## Utredningen visar på

- Fladdermöss finns i området
- Förmodlig huvudsaklig jaktmark i kantzoner, öppna ytor och villaträdgårdar
- Området viktigt som spridningsväg och viloplats
- Centralt i området finns aspar som skulle kunna utgöra plats för koloni, uppmärksammades i tidigare version av utredningen
  - Efter platsbesök i juni uppdaterades utredningen då inget boträd hittades, frågan om koloniplatser inte längre aktuell i utredningen

**Värdet ligger i viloplats vid migration och födoförekomst.**



# Förbättrande åtgärder

- Byggnadernas placering tillåter flygkorridor
- Damm anläggs (föda/insekter)
- Bevarad tallskog
- Bevarat lövträdsparti (med hålträd, ask)
- Utglesning slypartiet
- Avverkade träd blir faunadepåer
- Skydda hålträd inom detaljplanen
- Medveten belysning, tillåta mörka partier
- Återplantera alléträd

**Sweco bedömer att med förbättrande åtgärder blir korridoren en bättre skyddsplats än i dagsläget.**

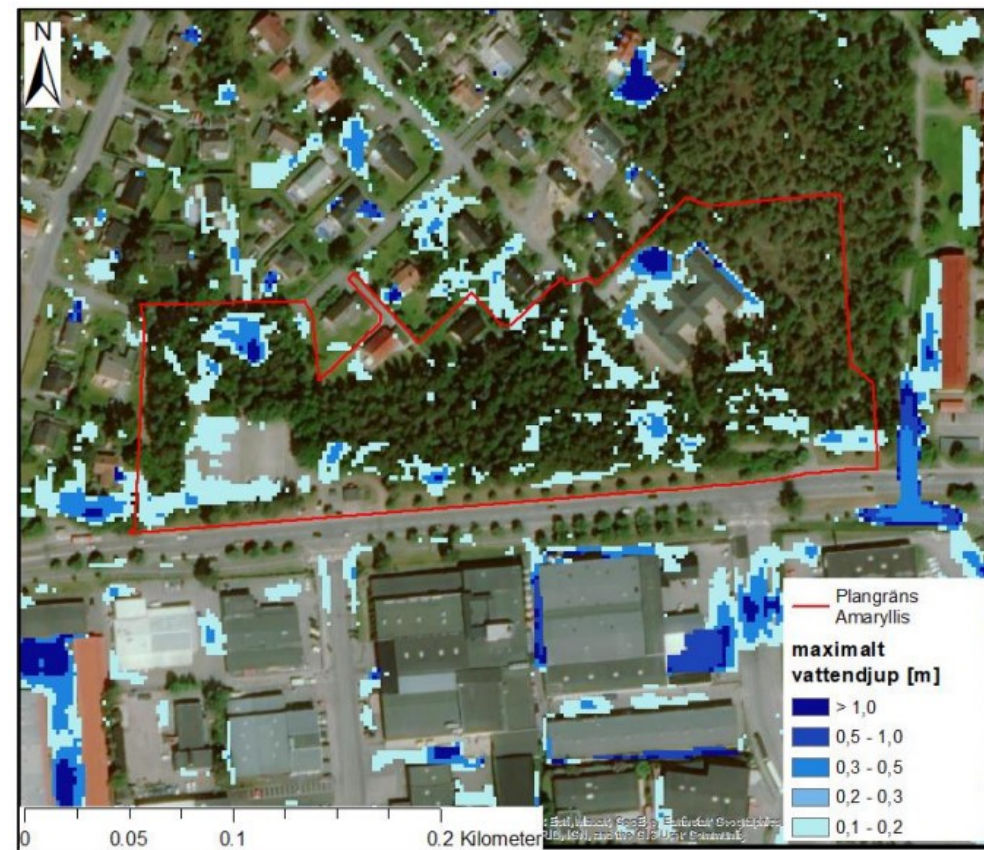


# Angående dagvatten och skyfall

## Dagvattenutredningar Norconsult för kvarters- och allmän platsmark (2022-01-21)

### Undersökt flöden och föroreningar

- Området infiltrerar dagvattnet väl
- Dagvattendamm och övriga förtöjningsanordningar bedöms tillsammans med områdets förutsättningar medföra att kvalitetskrav och normalflöden klaras



Figur 20. Resultat över vattendjup från Tyresö kommuns skyfallskartering

# Angående dagvatten och skyfall

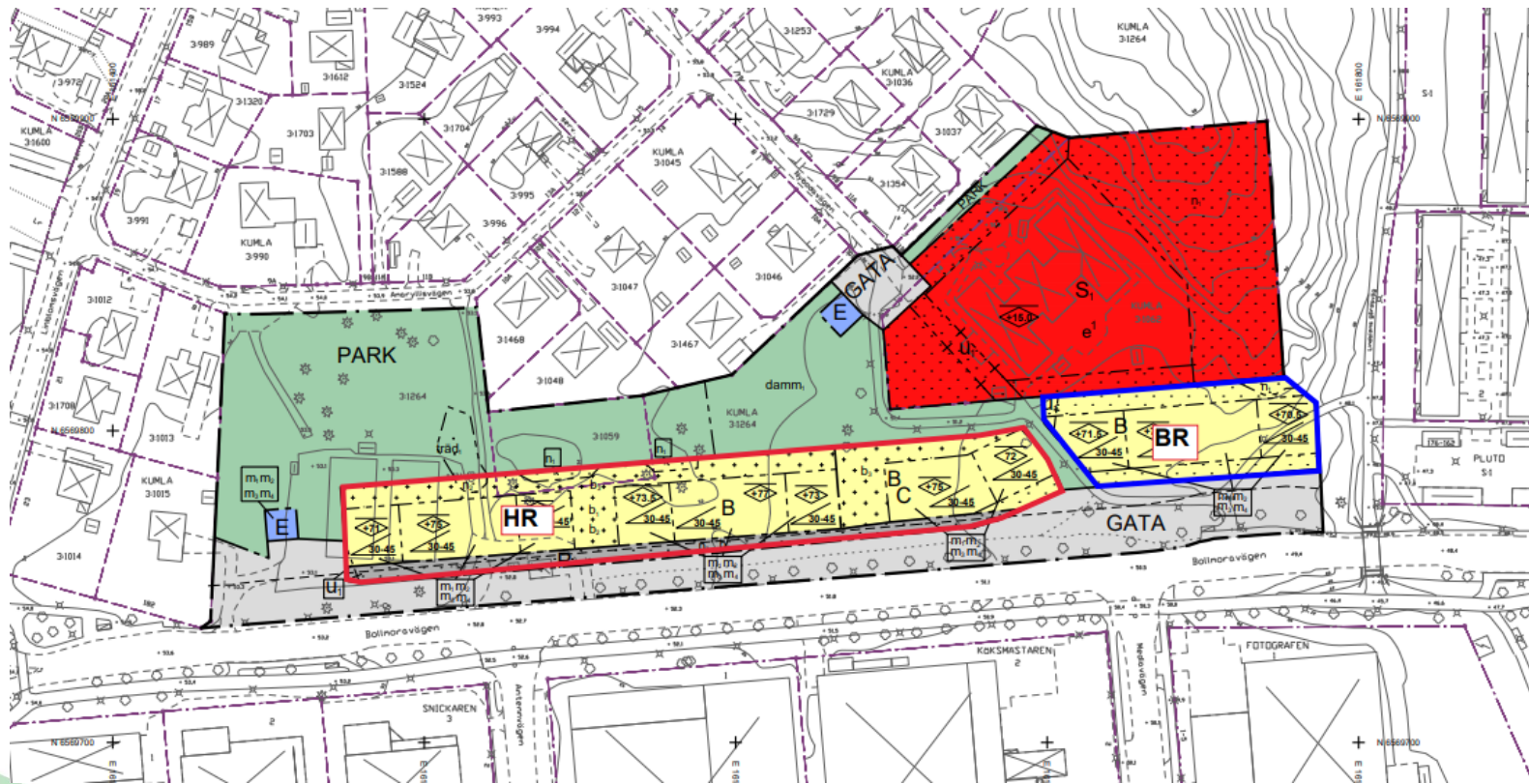
## Hantering av skyfall och 100-årsregn

- Planområdet bedöms ligga i område med liten risk för översvämning
- Damm och fördröjningsanordningar utförs för utjämning av flöde
- Byggnader höjdsätts för att undvika översvämning
- Skyfallsleder genom området vidare till Bollmoravägen
- Exploateringen bedöms inte påverka nedströms områden negativt



# Marköverlåtelseavtal- bostäder vid Amaryllis

- Marköverlåtelser
  - Avstyckning för bostadsändamål
  - Preliminär köpeskilling **83 421 500 kr** (handpenning 10 %)



# Marköverlåtelseavtal- bostäder vid Amaryllis

- Skyldighet att följa:
  - Kvalitetsprogram (säkerställer kvalitén på bebyggelse och utemiljö)
  - Grön resplan, bullerutredning, dagvattenutredning, mm
- Artskydd:
  - Växtval och fladdermusholkar
  - Trädfällningsförbud och skyldighet att återplantera
  - Kostnadsansvar för skyddsåtgärder inom kvartersmark
- Viten vid:
  - Avsteg från kvalitetsprogram, skada på skyddad vegetation, etablering utanför avtalat etableringsområde



# Förslag till beslut

- Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige
  1. Marköverlåtöverlåtelseavtal för bostäder vid Amaryllis mellan Tyresö kommun och Sveafastigheter Bollmoravägen AB godkänns.
  2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.
- Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige – Detaljplan för bostäder vid Amaryllis antas

