

§ 16

Dnr 2015 KSM 0599.214

Antagande av detaljplan för bostäder vid Basilikagränd

Kommunfullmäktiges beslut

- Detaljplan för bostäder vid Basilikagränd antas.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Basilikan 1. Planen omfattar ett område som är ca 6800 kvm och möjliggör 20 nya bostäder i form av radhus. Detaljplanen var utställd för granskning 12 april 2016 - 3 maj 2016. Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram som knyts till markanvisningsavtalet för att säkerställa att genomfört projekt innehåller de kvaliteter som presenterats och utvärderats i den tidigare genomförda markanvisningstävlingen.

Ärendet har beretts av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och kommunstyrelsen som föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för bostäder vid Basilikagränd.

Yttrande

Fredrik Saweståhl (M) yttrar sig.

Yrkande

Fredrik Saweståhl (M) yrkar bifall till kommunstyrelsen förslag till beslut.

Bilagor

Kommunstyrelsen protokollsutdrag 2017-02-07 §21.pdf

MSU Protokollsutdrag 2017-01-25 §2.pdf

Tjänsteskrivelse.pdf

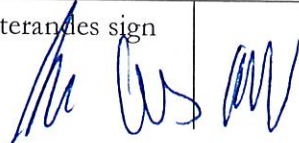
Plankarta-Kryddvägen.pdf

Kryddvägen 3 planbeskrivning.pdf

Kvalitetsprogram Basilikagränd 170109.pdf

Granskningsutlåtande_Kryddvägen3.pdf

Justerares sign



Utdragsbestyrkande



§ 21

Dnr 2015 KSM 0599.214

Antagande av detaljplan för bostäder vid Basilikagränd

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för bostäder vid Basilikagränd antas.

Reservation

Anders Wickberg (SD) reserverar sig med hänvisning till reservation i kommunstyrelsen 2015-05-12 § 89 (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Basilikan 1. Planen omfattar ett område som är ca 6800 kvm och möjliggör 20 nya bostäder i form av radhus. Detaljplanen var utställd för granskning 12 april 2016 - 3 maj 2016. Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram som knyts till markanvisningsavtalet för att säkerställa att genomfört projekt innehåller de kvaliteter som presenterats och utvärderats i den tidigare genomförda markanvisningstävlingen.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för bostäder vid Basilikagränd.

Ordförandeförslag




Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplan för bostäder vid Basilikagränd.

Yrkande

Anders Wickberg (SD) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår ordförandeförslaget.
Kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.

Bilagor

MSU Protokollsutdrag 2017-01-25 §2.pdf



Tjänsteskrivelse.pdf

Plankarta-Kryddvagen.pdf

Kryddvägen 3 planbeskrivning.pdf

Kvalitetsprogram Basilikagränd 170109.pdf

Granskningsutlåtande_Kryddvägen3.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Reservation

Kommunstyrelsen 2015-05-12

Markanvisningstävling för Kryddvägen och Basilikagränd, under punkt 4 i dagordningen.

Sverigedemokraterna valde att avslå punkten i sin helhet och vi reserverar oss mot fattat beslut. Vi ser med stor oro hur kommunens gröna områden systematiskt försvinner i byggghetsen. Kommunens medborgare behöver sina grönområden för rekreation och promenader. Det aktuella området måste anses som färdigbyggt och tillräckligt förtätat. Vi anser att den gröna kilen mellan Koriandergränd och Basilikagränd måste få vara kvar.

För Sverigedemokraterna



Jörgen Bengtsson



UTDRAG

§ 2

Dnr 2015 KSM 0599.214

Beslut om antagande bostäder vid Basilikagränd

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige antar detaljplanen för bostäder vid Basilikagränd.





Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Basilikan 1. Planen omfattar ett område som är ca 6800 kvm och möjliggör 20 nya bostäder i form av radhus.




Förslaget ska beredas i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och kommunstyrelsen och beslut om att godkänna förslag till detaljplan tas därefter i kommunfullmäktige.

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf
Plankarta-Kryddvagen.pdf
Granskningsutlåtande_Kryddvägen3.pdf
Kryddvägen 3 planbeskrivning.pdf
Kvalitetsprogram Basilikagränd 170109.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--



Datum	2017-01-25
Tid	08:30–10:20
Plats	Bollmora
Beslutande	Se närvarolista
Övriga deltagare	Se närvarolista
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadsförvaltningen 2017-01-30
Paragrafer	1 - 14
Sekreterare	 Jennifer Peel
Ordförande	 Fredrik Saweståhl
Justerande	 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ	Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum	2017-01-25
Datum då anslaget sätts upp	2017-01-31
Datum då anslaget tas ned	2017-02-23
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


Jennifer Peel

B am JP

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M) från 8:50 §2
Peter Odellvall (M)
Anna Steele (L)
Helen Dwyer (C)
Anna Lund (KD)
Anders Linder (S) till och med 9:45 §11
Peter Bylund (MP)

Övriga




Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark- och exploateringsenheten,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Carolin Andersson, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Christina Bolinder, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Hanna Fürstenberg-Danielson, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Helena Swahn, Enhetschef för mät- och kartenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jennifer Peel, Projektsamordnare, utskottssekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, Avdelningschef för mark- och exploatering, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jannice Rochstroh, Politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, Socialdemokraterna

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna
Mikael Svensson, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Anders Johansson, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Johanna Ronnheden, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

Frånvarande

Karin Ljung (S)
Inger Gemicioglu (V)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Tyresö kommun
SBF
Carolin Andersson
Planarkitekt
08-57829391
carolin.andersson@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-01-09
1 (2)

Diarienummer
2015 KSM 0599

Kommunfullmäktige

Beslut om antagande bostäder vid Basilikagränd

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige antar detaljplanen för bostäder vid Basilikagränd.



Sara Kopparberg
chef Stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
chef detaljplancenheten

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Basilikan 1. Planen omfattar ett område som är ca 6800 kvm och möjliggör 20 nya bostäder i form av radhus.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) fick i uppdrag att ta fram en detaljplan för bostäder vid Kryddvägen i augusti 2014.

Under samrådet inkom 18 yttranden: Fem yttranden från intresseorganisationer, fyra från sakägare samt fem statliga och regionala myndigheter och förbund. Övriga synpunkter från icke sakägare. Förvaltningens bedömning är att synpunkterna kan hanteras under pågående planprocess.

En markanvisningstävling hölls efter plansamrådet under 2014. Efter utvärdering skedde markanvisning under våren 2015 till Reinova properties. I samband med markanvisningstävlingen efter samrådet delades planen upp i tre delar som genomförs i olika etapper.

Detaljplanen var ute på granskning 12 april – 3 maj 2016. Under granskningen kom 8 yttranden in, av dessa var 7 från remissinstanser och 1 från en närboende. Synpunkterna gäller främst underlag angående geoteknik, dagvatten och grundkarta. Synpunkterna har också gällt befintliga naturvärden. Efter granskningen har grundkartan, geotekniskt pm samt dagvattenutredning uppdaterats.

Planen möjliggör att ca 20 nya radhus kan uppföras. Två typer av radhus föreslås som är tvåplansradhus med tak utformade optimalt för placering av solceller. Samt ett suterrängradhus där entré är på bottenvåning mot gatan och en anslutning till omgivande skogsområde från våning två.

Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram som knyts till markanvisningsavtalet för att säkerställa att genomfört projekt innehåller de kvalitéer som presenterats och utvärderats i den tidigare genomförda markanvisningstävlingen.

Planområdet omfattas av ett sk. 113 §-förordnande. De delar som är aktuella för ett upphävande är de delar som idag är s.k. allmän platsmark men som föreslås planläggas som kvartersmark. Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om upphävande av förordnandet enligt 113 § BL inom rubricerad detaljplans område. Länsstyrelsen har beslutat att upphäva enligt ansökan och beslutet har vunnit laga kraft.

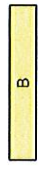
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)



Bostäder, radhus

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH2000) (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Plushöjd (RH2000) (PBL 4 kap 10 §)
- Korsmark - marken får inte förses med annan byggnad än kompletterbyggnad i 1 våning (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Byggnader ska uppföras med delvis vegetationsklädda tak (PBL 4 kap 16 § punkt 1) Gemensam utplats och lektyta ska finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Administrativa bestämmelser

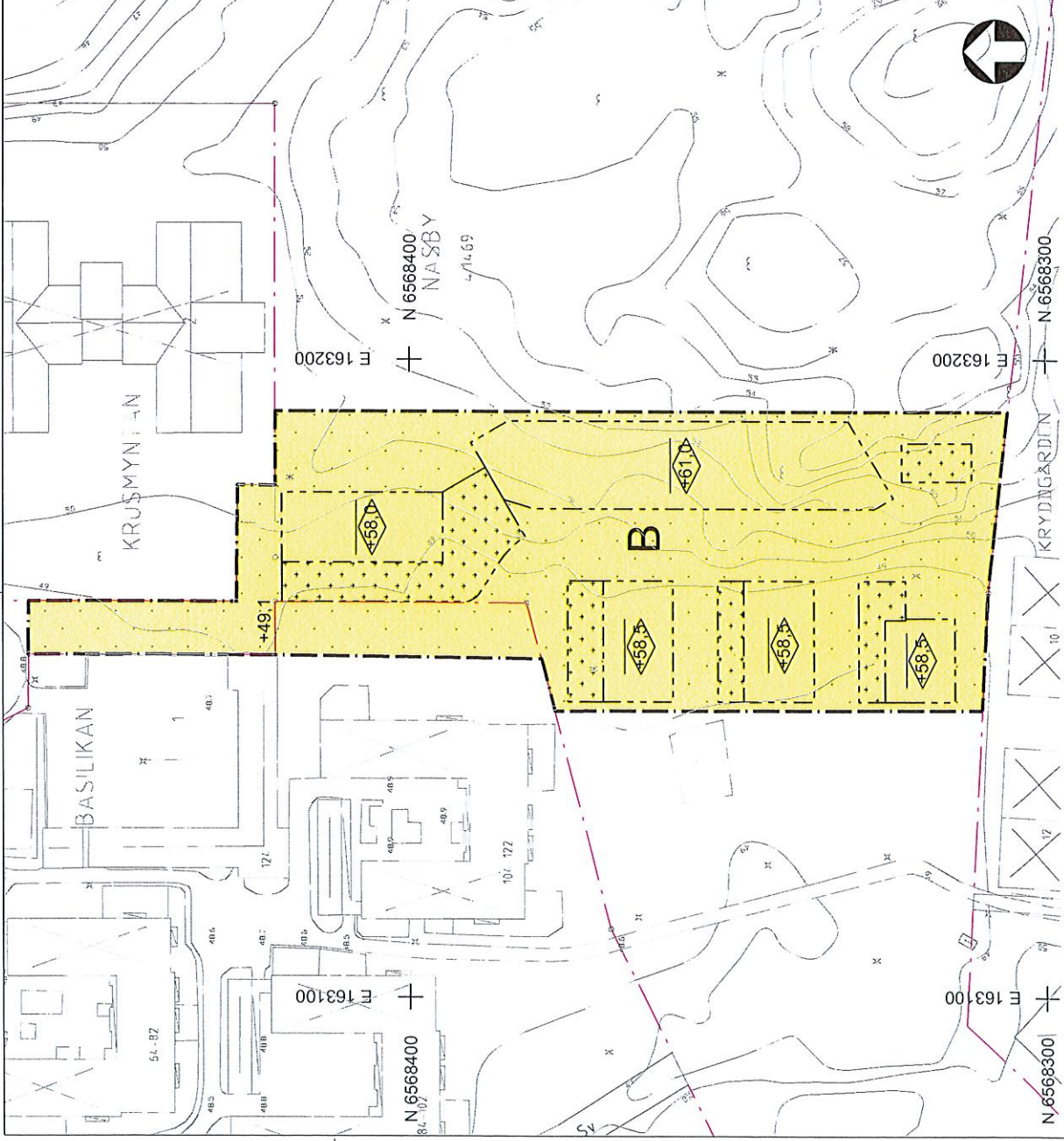
Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

DETALJPLAN

Bostäder vid Basiliakgränd
 Kryddvägen etapp 3. Del av Näsby 4:1469 och Basilikan 1
 Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Antagandehandling

Bestulldatum	Instans
Godkännande	KS
Antagande	KF
Laga kraft	
Upprättad 2016-02-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 jan 2015	
Ista Olin planchef	Carolin Andersson planförstärkt
Skala 1:500 (A2)	



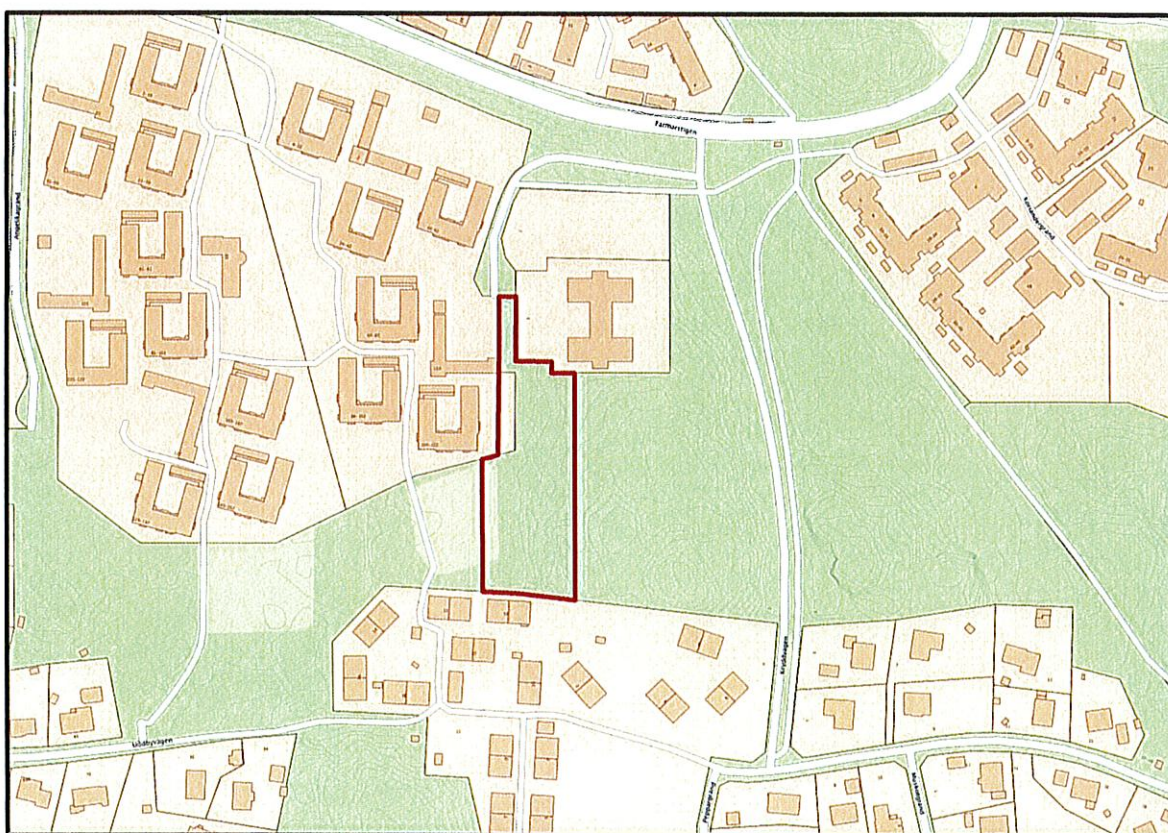
- #### TECKENFÖRKLARING
- Planområdesgräns
 - Egenskapsgräns
 - Planområde B
 - Korsmark
 - Prickmark
 - Byggnadens föttdrag
 - Byggnadsfot
 - Uppmåtningsgränser
 - Uppmåtningsplan
 - Uppmåtningspunkt
 - Uppmåtningshöjd
 - Uppmåtningsfästa
 - Uppmåtningslinjer
 - Uppmåtningsmarkeringar
 - Uppmåtningsriktning
 - Uppmåtningsmetod
 - Uppmåtningsdatum
 - Uppmåtningsarbete
 - Uppmåtningsansvarig
 - Uppmåtningsprojekt
 - Uppmåtningsadress
 - Uppmåtningskontroll
 - Uppmåtningsgodkännande
 - Uppmåtningsinformation
 - Uppmåtningsprocess
 - Uppmåtningsplåt
- Information om vad som omfattas av och hur utställningsprocessen går till
 Öppettid för besökare och utställning
 För vidare information till värdbyrån



PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Basilikagränd

Kryddvägen etapp 3. Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Basilikan 1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet är beläget vid Basilikagränd i Farmarstigen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehåll

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Bakgrund	5
Syfte	7
Huvuddrag	7
Behovsbedömning	7
PLANDATA	8
Lägesbestämning	8
Areal	8
Markägoförhållanden	9
Riksintressen	9
Översiktsplan	9
Gällande planer	9
Förordnande enligt paragraf 113	11
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	12
Miljökvalitetsnormer (MKN)	12
Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities	13
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	13
Bebyggelse	13
Natur och landskapsbild	15
Geotekniska förhållanden	17
Gator och trafik	17
Parkering	18
Kollektivtrafik	18
Kulturmiljö	18
Fornlämningar	18
Service	18
Teknisk försörjning	19
Vatten och avlopp	19
Värme och el	19
Ledningar	19
Avfallshantering	19
Dagvatten	20
Miljö, hälsa och säkerhet	20
Radon	20
Förorenad mark	20
Risker och säkerhet	21
Buller	21

Planbestämmelser	21
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	21
Genomförande.....	21
Genomförandetid	22
Tidplan för genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	22
Markanvisnings- och marköverlåtelseavtal	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Markägoförhållanden	23
Fastighetsbildning	23
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	24
Ansökan.....	24
Ekonomi.....	24
Planavgift	24
Bygglov	24
Förrättningskostnader	24
Vatten och avlopp (VA)	25
El.....	25
Tele och fiber	25
Fjärrvärme.....	25
Ersättning vid markförvärv	25
Tekniska frågor.....	25
Utbyggnad av allmän platsmark	25
VA-utbyggnad	25
El-, tele- och fiberledningar	25
Administrativa frågor	26
Medverkande tjänstemän.....	26

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen samt kommunens hemsida)
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen
- Samrådsredogörelse, godkänd inför beslut om markanvisningstävling
- Granskningsutlåtande

Följande utredningar och program har tagits fram i samband med planarbetet:

- Förtätningstudie kring Kryddvägen, framtagen av Temagruppen.
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk PM
- Kvalitetsprogram

Plan- och bygglagen

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

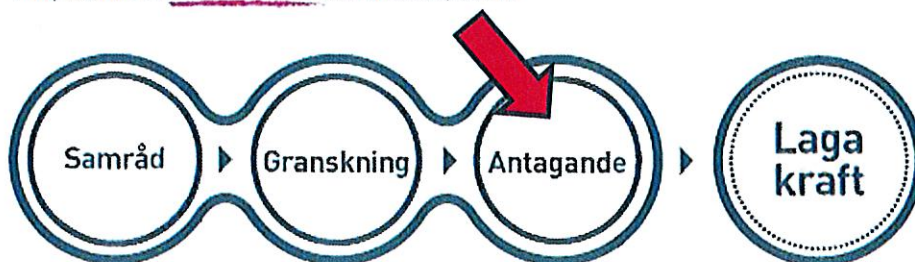
Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Läs mer om processen på sista sidan i detta dokument.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i Antagandeskede. Detta förslag till antagandehandling omfattar etapp 3 av Kryddvägens 3 delar. I samrådsskedet fanns alla 3 delar med.

Planprocessen vid normalt förfarande till och med 31/12 2014



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-09-03
Samråd för hela området	Sept-oktober 2014
Markanvisningstävling för hela området	Höst-vinter 2014/2015
Granskning	Vår 2016
Ansökan om upphävande av §113	Sommar 2016
Antagande	Kv 1 2017
Laga kraft, tidigast	Kv 1 2017

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

SAMMANFATTNING

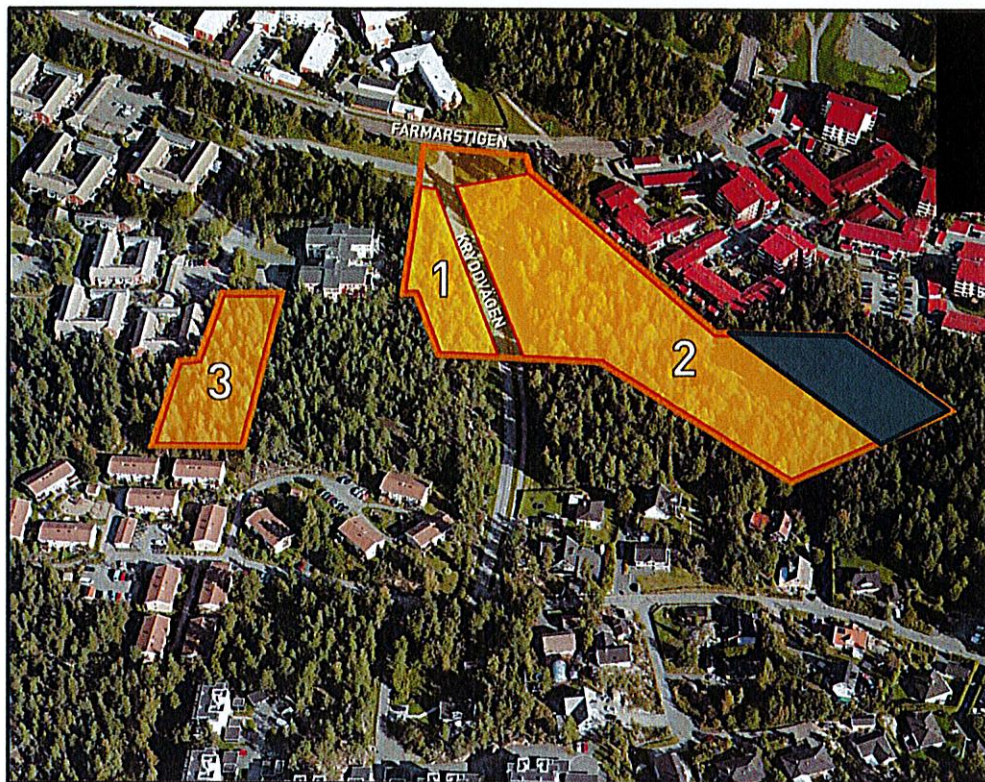
Bakgrund

Behovet av bostäder med blandade upplåtelseformer är fortsatt stort i regionen såväl som i Tyresö kommun. Ett flertal områden är utpekade som föreslagna förtätningsområden i kommunens översiktsplan från 2008. Ett område kring Kryddvägen finns utpekade som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse. Under 2013 har flera intressenter hört av sig och även kommit med förslag till möjlig utveckling av området. Stadsbyggnadsförvaltningen såg i samband med detta behov av att ta ett helhetsgrepp för området för att i ett tidigt skede utreda hur området på bästa sätt kan utvecklas. Med anledning av detta genomfördes en exploateringsutredning /förtätningsstudie med konsult hjälp. Utifrån förtätningsförslaget har ett urval med förslag till fortsatt arbete gjorts och presenterats av stadsbyggnadsavdelningens för Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet den 2 april 2014.



Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för det utvecklingsområde, utpekade i översiktsplanen från 2008. Utifrån den förstudie som gjorts har sedan arbetet gått vidare med ett begränsat planområde, se bild sid. 6.

Utifrån resultatet av förtätningsstudien genomfördes under hösten 2014 ett samråd som behandlade de tre etapper som tillsammans utgjorde hela planområdet. Efter den markanvisningstävling som genomfördes under vintern 2014/2015 har området etappindelats och denna detaljplan avser **endast etapp 3**, området i anslutning till Basilikagränd (se bild nedan).



Etappindelningen redogör för hur området, efter avslutad markanvisningstävling, delats upp. Mörkblått område har utgått.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet godkände den 28 april samhällsbyggnadsförvaltningens (numera stadsbyggnadsförvaltningen) förslag till vinnare i markanvisningstävlingen för Kryddvägen och Basilikagränd. I tjänsteskrivelsen för detta ärende går att läsa följande:

”Reinova Properties har lämnat anbud på det västra delområdet vid Basilikagränd. Förslaget innefattar 20 stycken lägenheter fördelade i två hustyper och har på ett föredömligt sätt visat hur området kan disponeras och bebyggas utifrån de uppsatta tävlingskriterierna. Förslaget är ritat av Okidoki arkitekter.”

Vid utvärderingen av förslagen har hänsyn tagits till de uppsatta krav som finns formulerade i tävlingsprogrammet. Dessa krav består av så kallade ”ska-krav” samt ”bör-krav”. Tävlningen har avsett såväl priset på marken som bebyggelsens utformning. Prisangivelser har dock inte varit kända för merparten av utvärderingsgruppen innan dess att övriga parametrar i anbudet värderats.

Vid utvärderingen av tävlingsförslagen har hänsyn tagits till att exploitören klarar de formella kraven avseende följande:

- Dokumenterad erfarenhet

- Ekonomisk kapacitet
- Tidplan för utbyggnad
- Teknisk beskrivning
- Tävlingsområdet omfattar anvisad yta
- Tillgänglighet uppnås
- Strategi för grön design

Förslagen har därtill även utvärderats utifrån kriterier rörande följande områden:

- Bebyggelse
- Gata och trafik
- Utemiljö
- Dagvatten
- Ekotjänster
- Teknik och tillgänglighet

Det förslag som lämnats in av Reinova Properties (OkiDoki arkitekter) har ansetts vara det mest genomarbetade förslaget och det finns inga krav eller utvärderingskriterier som inte har beaktats.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 20 nya bostäder i form av radhus inom planområdet.

Huvuddrag

Det föreslagna planområdet omfattar ett område om ca 6800 kvm i anslutning till Basilikagränd.

Förslaget syftar till att uppföra 20 bostäder i form av radhus inom planområdet.

Området planläggs som kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Angöring till området sker från Basilikagränd.

Behovsbedömning

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.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN. Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av ett område beläget söder om Farmarstigen, i kommundelen Bollmora. Det huvudsakliga planområdet ligger i anslutning till Tyresö Bostäders bestånd vid Basilikagränd samt äldreboendet Krusmyntan med angöring från Basilikagränd.

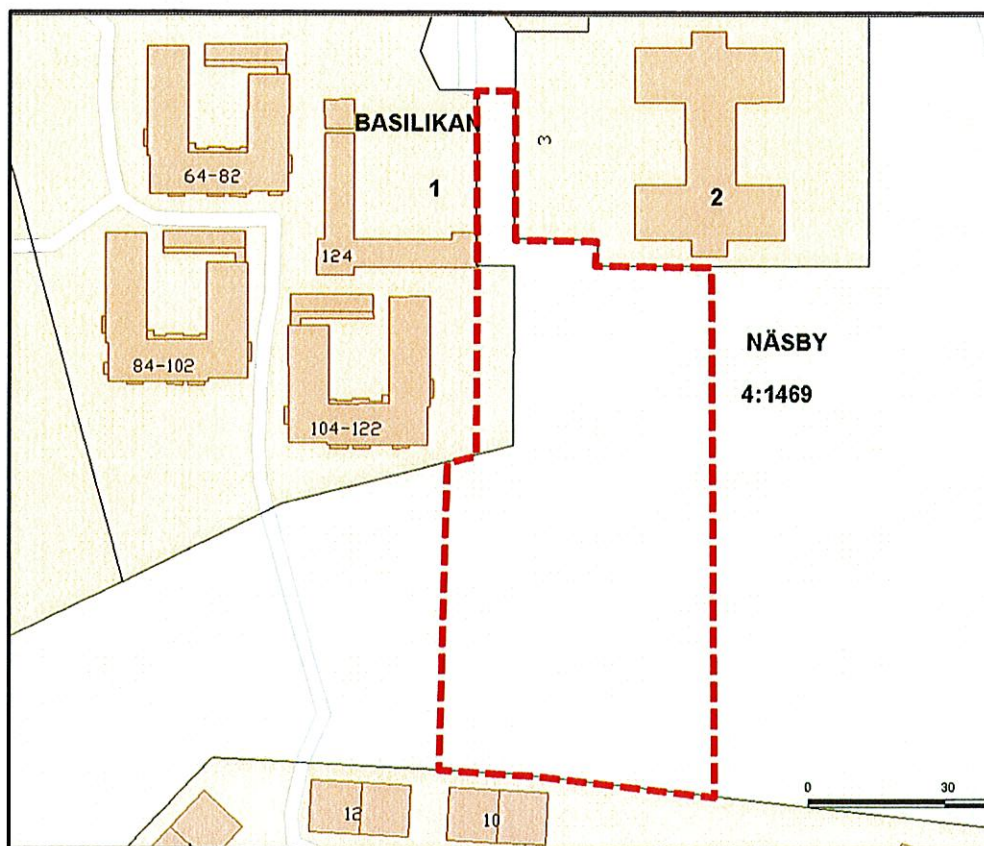


Flygbild över planområdet sett från söder.

Areal

Planområdet har en yta om ca 0,68 ha (6800 kvm).

Markägoförhållanden



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Näsby 4:1469 är kommunägd.
- Fastigheten Basilikan 1 ägs av Tyresöbostäder

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Ett område kring Kryddvägen finns utpekad i kommunens gällande översiktsplan från 2008 som område för tätare bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

Gällande planer

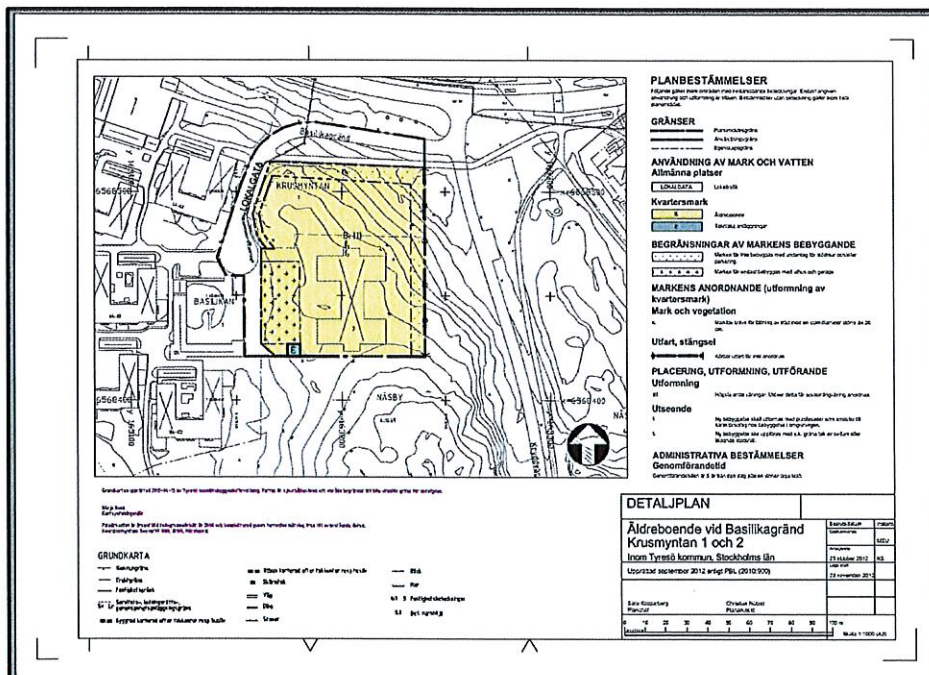
Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter den föregående (nu aktuella). Genomförandetiden har löpt ut för nr 230 och 207. För plan 410 löper genomförandetiden ut under 2017.

- ”Del av Barnsjöområdet”, nr. 230 (fastställt 1990-02-01).

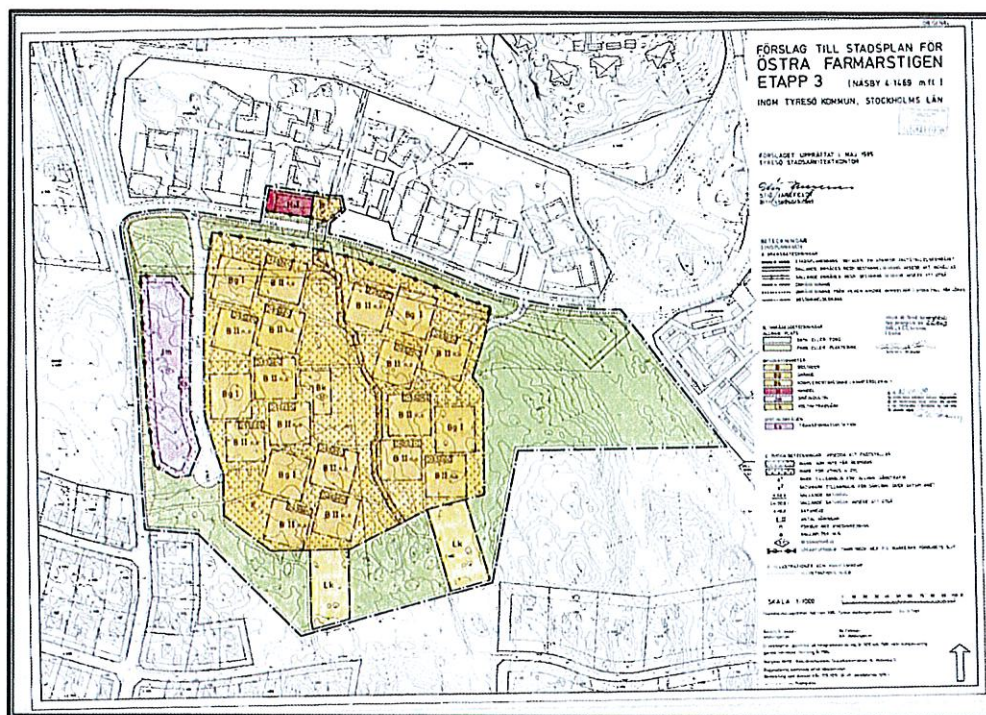


Planområdet är idag planlagt som naturmark (utsnitt ur plan nr. 230)

- Äldreboende vid Basilikagränd nr 410 (laga kraft 23 nov 2012)



- Östra farmarstigen etapp 3 nr 207 (laga kraft oktober 1985)



Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning vilket kommunen måste ta hänsyn till och upphäva vid ny planläggning (läs mer nedan). Detta innebär att ett upphävande av detta förordnande kommer att samrådats i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning.

113 §-förordnanden förekommer ofta i "äldre detaljplaner" så kallade byggnadsplaner för fritidshusområden som tillkom på tidigare obebyggda jordbruks- eller skogsfastigheter. När byggnadsplanen upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som så kallade allmän platsmark (dvs. vägar, parkmark och liknande områden) som skulle tillgodose gemensamma behov.

Förordnandet säkerställde att de som har köpt tomterna fick rätt att nyttja den allmänna platsmarken utan ersättning samtidigt som den ursprungliga ägaren ofta hade kvar äganderätten till området. Även om den i planen allmänna platsmarken senare har överlåtits till en samfällighets- eller vägförening har så fortsätter förordnandet fortsatt att gälla.

Motsvarande bestämmelser om skyldighet att utan ersättning avstå eller upplåta mark finns även i plan- och bygglagen (PBL), även om det tillämpas relativt sällan. I stället bildas vanligen en gemensamhetsanläggning för förvaltning av sådana områden och en samfällighetsförening där de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen ingår.

Ett 113 §-förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga sådan allmän platsmark som kvartersmark för bebyggelse upphäva

förordnandet måste kommunen begära hos länsstyrelsen att förordnandet så ska upphävas ske.

Sammanfattad behovsbedömning (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. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Planförslaget utgår från den landskapsanalys som ingår i den exploateringsutredning/förtätningsstudie som tagits fram för området. I denna landskapsanalys pekas viktiga stråk och kopplingar (inom och till området), värdefull natur och intressanta målpunkter ut. Det fortsatta planarbetet och de kvalitetsprogram som upprättas för respektive delområden ska ta hänsyn till detta underlag för att hitta en så bra anpassning som möjligt.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig natur med blandad vegetation till stor del ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. Stora hårdgjorda ytor innebär att man vid planläggningen bör se till möjligheten att anlägga s.k. gröna tak på hela eller delar av bebyggelsen i den mån det är möjligt samt plantera ny vegetation och på ett tillfredsställande sätt infiltrera och avleda den ökade mängden dagvatten på lämpligt sätt. En dagvattenutredning har tagits fram till granskningsskedet som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

Ny bebyggelse och fler människor som bor och vistas inom området kommer även innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. Alternativa transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik ska uppmuntras.

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:

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Fler hårdgjorda ytor innebär större belastning på Albysjön men kommunens bedömning är att erforderliga åtgärder i form av vattenrening inte kommer att innebära någon försämring av Albysjöns värden.

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.

Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på Stadbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities

I arbetet med det kvalitetsprogram som togs fram i samband med att projektet för Norra Tyresö Centrum startade, använde man sig av en miljöcertifieringsmodell som utgår från det brittiska konceptet BREEAM Communities. Det handlar om ett poängsättningssystem/certifieringssystem som tar fasta på aspekter som tillsammans bidrar till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

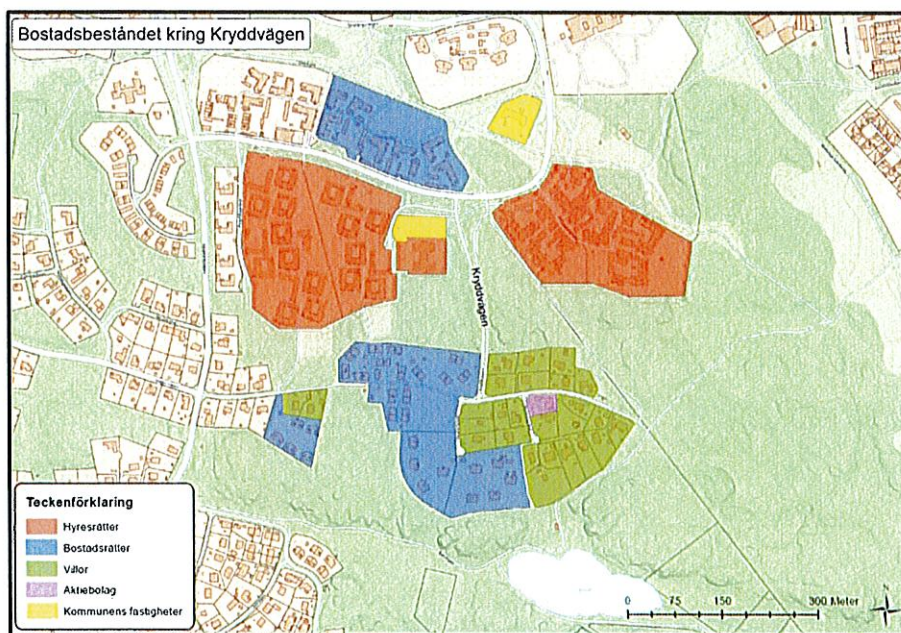
Utifrån de aspekter som behandlades i arbetet med Norra Tyresö Centrum fokuserar denna detaljplan på följande aspekter: Dialog och engagemang; Grön infrastruktur; Hållbara byggnader; Omhändertagande av dagvatten samt cykelvägnät och koldioxidutsläpp från transporter. Läs mer i den behovsbedömning som hör till detaljplanen.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

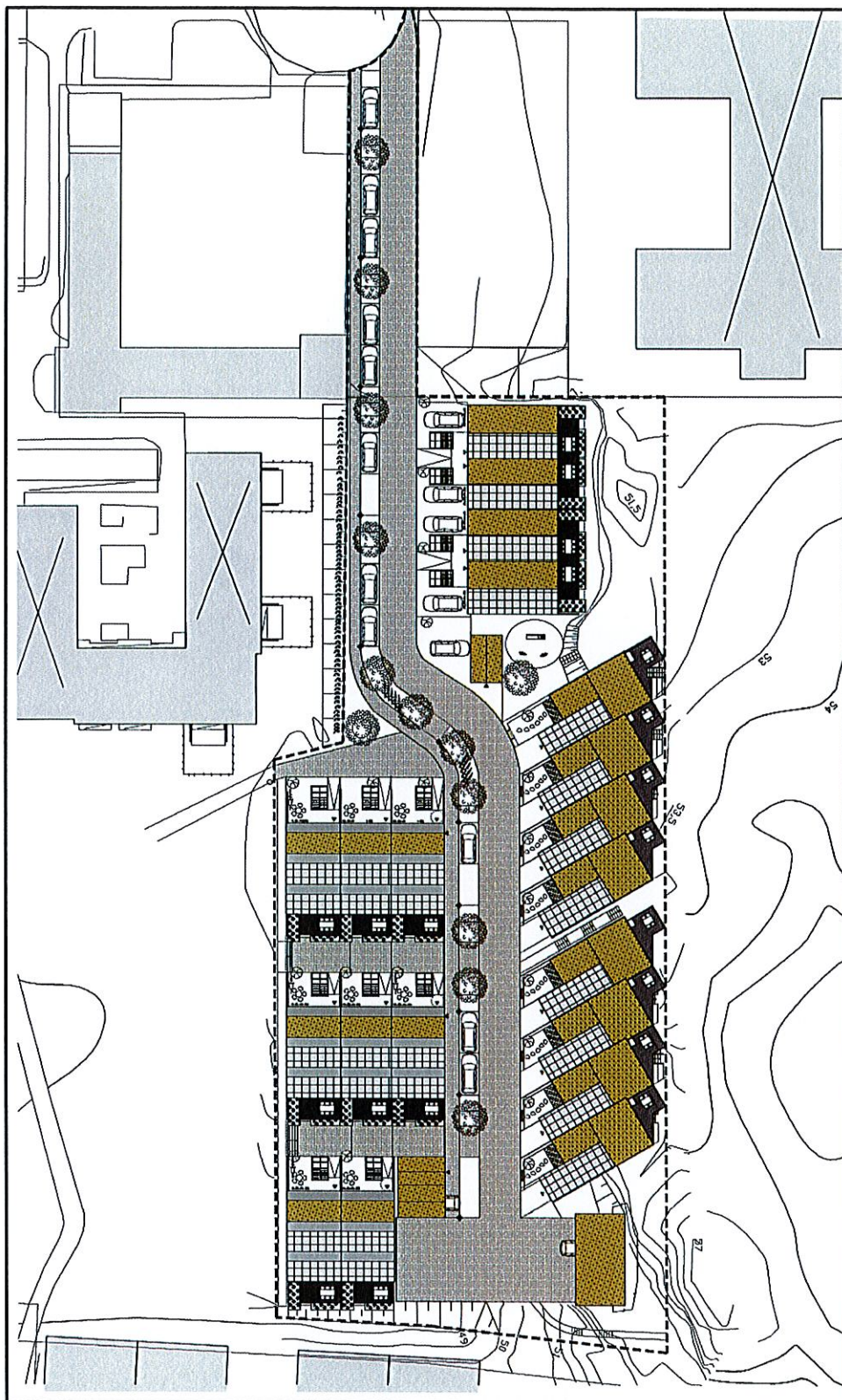
Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. På bilden nedan visas hur bostadsbeståndet i anslutning till planområdet ser ut. Läs mer om den omkringliggande bebyggelsen i den förtätningsstudie som tagits fram inför planarbetet.



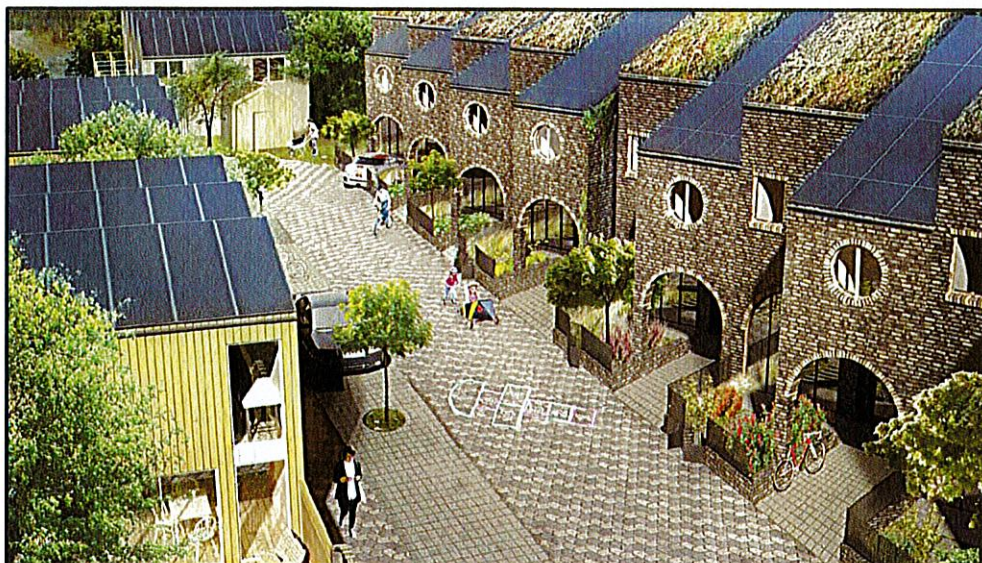
Bostadsbeståndet i anslutning till planområdet är blandat.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att 20 nya radhus uppförs längs med en förlängning av Basilikagränd.



Situationsplan för ny bebyggelse (bild från kvalitetsprogram)



Perspektiv gatumiljö

Området är varierat och innehåller två typer av radhus som är tvåplansradhus med tak utformade optimalt för placering av solceller. Samt ett suterrängradhus där entré är på bottenvåning mot gatan och en anslutning till omgivande skogsområde från våning två.

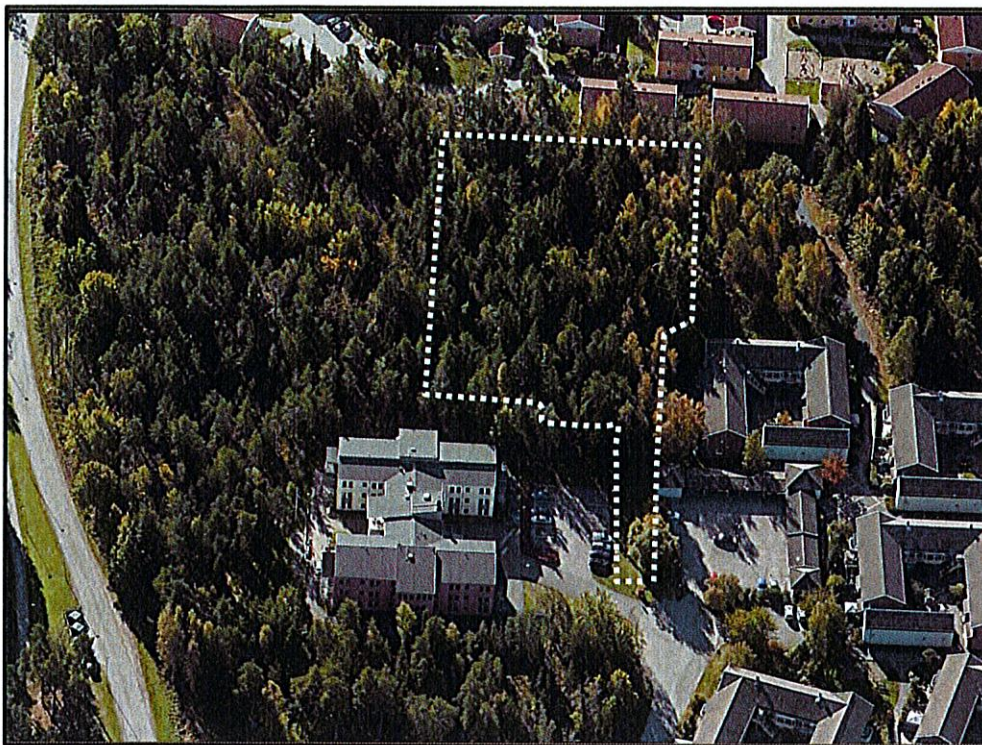
Ett kvalitetsprogram som styr bebyggelsens utformning har tagits fram till granskningsskedet. Kvalitetsprogrammet knyts till det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och byggherren/fastighetsägaren och reglerar kraven på utformningen som avser bebyggelse såväl som utemiljöer. Hela kvalitetsprogrammet finns att läsa som bilaga till planhandlingarna.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består främst av kuperad, skogsdominerad naturmark belägen i anslutning till Krusmyntans äldreboende och Tyresö Bostäders lägenhetsbestånd vid Basilikagränd. Vegetationen karaktäriseras av blandskog som inom vissa delar är svårtillgänglig, belägen på och kring ett antal större berghällar.

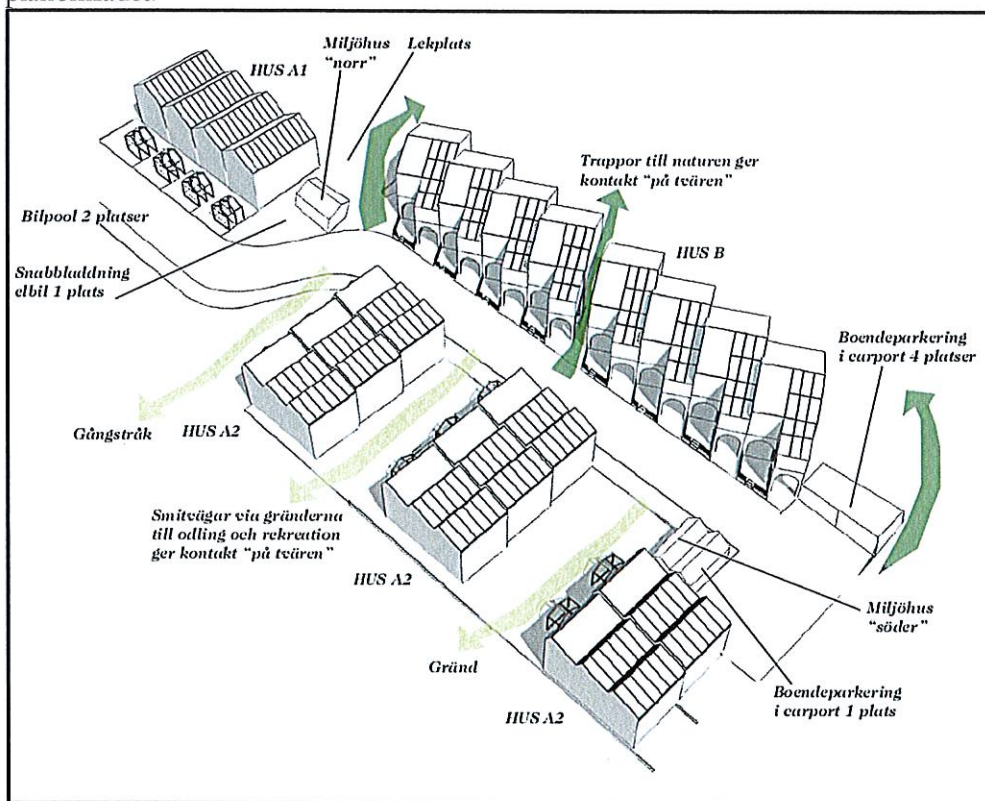
Planområdet är oexploaterat och används till viss del som rekreationsområde för människor och som spridningskorridor för djur och växter. Inom området löper mindre skogsstigar.



Flygbilden visar planområdets ungefärliga avgränsning och karaktär som i huvudsak domineras av kuperad naturmark. Vy från norr.

Planförslag och konsekvenser

I förslaget ligger bebyggelsen på vardera sida om den gata som tillskapas till planområdet.



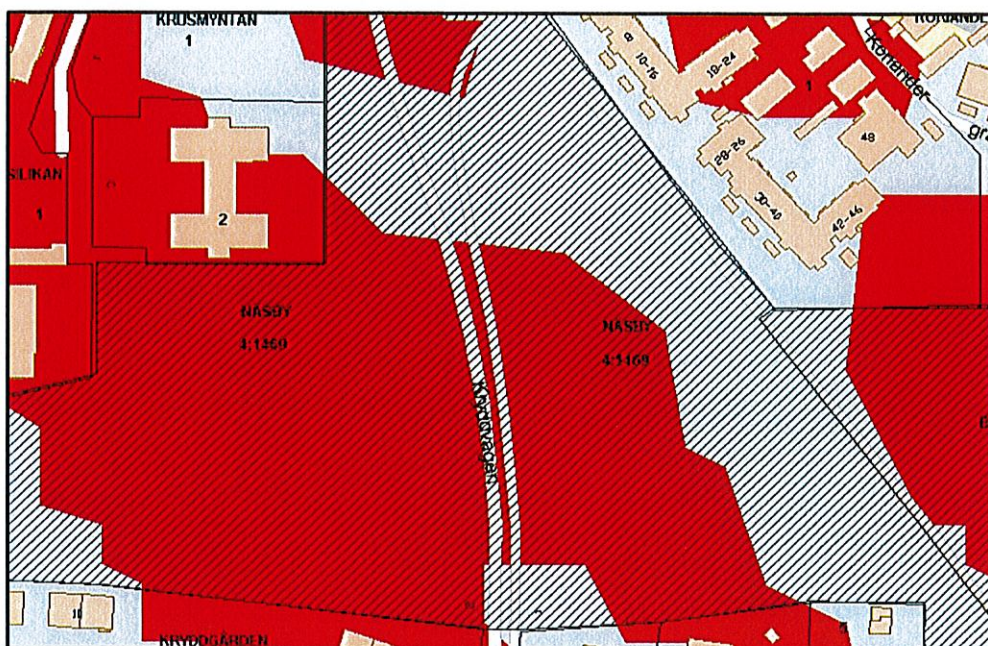
Bilden visar en volymstudie av den föreslagna bebyggelsen.

Allmänna stråk accentueras i nord-sydlig riktning och inte i väst-östlig riktning där tillgängligheten är begränsad p.g.a. den branta topografin med två bergsknallar (söder om planområdet, i anslutning till Örtagården).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Planområdet har generellt goda geotekniska grundförutsättningar. Marken består främst av morän och urberg (se karta nedan).



Bilden visar de geotekniska förutsättningarna (jordarter) inom området.

Urberg illustreras med rött i karta.

Morän illustreras med blått i karta.

Planförslag och konsekvenser

Kommande förslag till bebyggelse ska ta hänsyn till de grundförutsättningar som råder inom området och i den mån det är möjligt anpassas till terrängens höjdförhållanden.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs från norr via Basilikagränd som är en lågtrafikerad återvändsgata.

Planförslag och konsekvenser

Angöring till området kommer att ske via den vändplan som Basilikagränd avslutas med. Den gata som ger tillträde till planområdet kommer att planläggas som

kvartersmark med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägaren äger och ansvarar för denna gata.

Förlängningen av Basilikagränd får enligt förslaget ett grönt inslag genom träden. I remsan mellan den dubbelriktade körbanan och gångbanan finns även plats för gästcykelparkering, bilpoolplatser och dagvattenhantering.

Parkering

Planförslag och konsekvenser

Parkeringsmöjligheter ska anordnas inom kvartersmark med stor hänsyn till lösningar som prioriterar cykel och gång. Åtgärder som minskar bilanvändandet ska främjas. Parkeringsnormen 1,0 tillgodoses inom planområdet.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik, främst i form av buss 802 som trafikerar sträckan Gullmarsplan-Tyresö centrum. Avstånd till närmaste busshållplats, Koriandergränd, är ca 150 meter från planområdets mitt.

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 kulturmiljölagen (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 1,5 km från Tyresö centrum och 2 km från Trollbäckens centrum. Ca 400 meter från planområdets mitt, vid Kanelgränd, finns matvarubutik och kiosk.

Unga och äldre

Runt planområdet ligger ett flertal förskolor och skolor. Närmaste förskola är Kardemumman med ett avstånd om ca 300 meter. Tyresö Gymnasium är beläget mindre än 500 meter från planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns även äldreboendet Krusmyntan, beläget på Basilikagränd.

Idrott, kultur och rekreation

Kopplingen och stråket mellan Farmarstigen och grönområdet sydost om planområdet (naturområde med elljusspår och anslutning till Barnsjön) ska genom detaljplan för etapp 2 och tillhörande kvalitetsprogrammet bevaras och säkerställas.

Stråket ska gestaltas så att kopplingen med grönområdet tydligt framgår och det rekreativa värdet bevaras.

Närmsta idrottsanläggning är Wättingehallen (ca 500 meter) samt Trollbäckens IP (ca 900 m).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

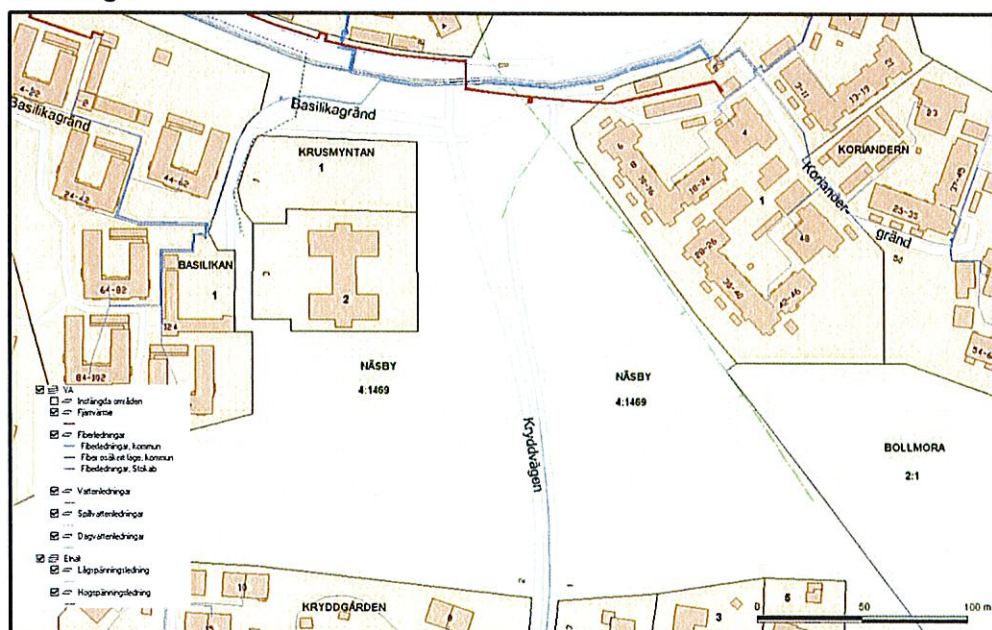
Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns i Basilikagränd idag.

Brandvattenförsörjning sker via befintlig brandpost som finns vid Basilikagränds vändplan.

Värme och el

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och avses användas. Befintliga fjärrvärme- och elledningar finns längs Farmarstigen.

Ledningar



Bilden visar ledningar (fjärrvärme, fiber, vatten och el) inom och i anslutning till området.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom området planeras att ske med hämtning av sopbil. Inom planområdet kommer enligt planförslaget 2 miljöhäus med respektive 8 fraktioner för avfall att finnas.

En återvinningsstation belägen längs Kryddvägen idag ska omlokaliseras i samband med Kryddvägen etapp 2. Den kommer då att placeras längs Basilikagränd.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består till största del av naturmark med god förmåga att ta hand om dagvatten. Inga kända problem med översvämningar eller vattensjuka områden är uppmärksammade eller kända i dagsläget. Då dagvattnet i område till största del infiltreras idag finns ingen framdragen dagvattenledning.

Recipienter för dagvattnet i omkringliggande områden är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200.

Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsdammar. Den s.k. Kolardammen, en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsor som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Stora ytor som hårdgörs innebär att man vid planläggningen bör se till möjligheten att anlägga gröna tak på bebyggelsen i den mån det är möjligt samt plantera ny vegetation och på ett tillfredsställande sätt infiltrera och avleda den ökade mängden dagvatten på lämpligt sätt.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintliga grönytor med blandad vegetation ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta.

Inom planområdet vidtas åtgärder för infiltration så långt det är möjligt samt fördröjning genom att taken delvis görs gröna samt att vattenmagasin anläggs. Breddande dagvatten vid stora flödens leds via Tyresöbostädens ledning genom Basilikan 1 innan det leds in på det kommunala dagvattennätet i Farmarstigen. En dagvattenutredning har tagits fram som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att områdets mark eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

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

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att området skulle innehålla föroreningar.

Risker och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet.

Buller

Nulägesbeskrivning

Trafikbuller genereras från Farmarstigen i viss utsträckning men planområdet kan inte, utifrån gällande riktvärden för buller, anses som bullerstört.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte:
B	Bostäder. Möjliggör uppförande av radhus.
+0,0 nockhöjd	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet A1: Nockhöjd +58,0 m A2: Nockhöjd +58,5 m B: Nockhöjd +61,0 m Utöver nockhöjd får mindre teknisk anläggning anordnas såsom fläkt anordnas.
+0,0	Föreskriven höjd på gata för att säkerställa anslutning till intilliggande fastigheter.
++++ ++++	Korsmark: på marken får inte andra byggnader än komplementbyggnad i en våning uppföras. Garage, cykelparkering under tak, miljöhus. Dock får stödmur och plank uppföras.
.....	Prickmark: Byggnader får inte uppföras. Angöringsgata, parkering samt stödmurar får anläggas.
	Gemensam uteplats och lekyta ska finnas
	Byggnader ska utformas med vegetationsklädda tak. Hela ytan behöver inte vara täckt då även placering av solceller är möjlig.
	Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft

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.

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en detaljplan inleddes före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL. Planarbetet med detaljplanen för Kryddvägen påbörjades efter den 2 maj 2011 och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.

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

Preliminär tidplan för genomförandet:

Antagande	kv 1 2017
Laga kraft (tidigast)	kv 1 2017
Fastighetsbildning	Vår 2017
Bygglov	Vår 2017
Byggstart	Sommar 2017

Tidplanen är preliminär och beror bland annat på datum för laga kraft och handläggningstider för fastighetsbildning och bygglov.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för kvartersmarken inom planområdet. Ingen allmän plats är utlagd i detaljplaneförslaget.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

Vattenfall Eldistribution ansvarar för transformatorstationer och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för fiber- och teleledningar på allmän platsmark. Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Markanvisnings- och marköverlåtelseavtal

Ett markanvisningsavtal tecknades mellan kommunen och exploatören i juli 2015. I samband med detaljplanens antagande ska ett marköverlåtelseavtal tecknas och tas upp för politiskt beslut. Exploatören kommer att utföra bebyggelsen inom planområdet och avtalet reglerar bland annat ekonomiska frågor, markförsäljning och ansvar under byggtiden. Ett kvalitetsprogram som beskriver utformning och gestaltning av området har tagits fram och biläggs marköverlåtelseavtalet.

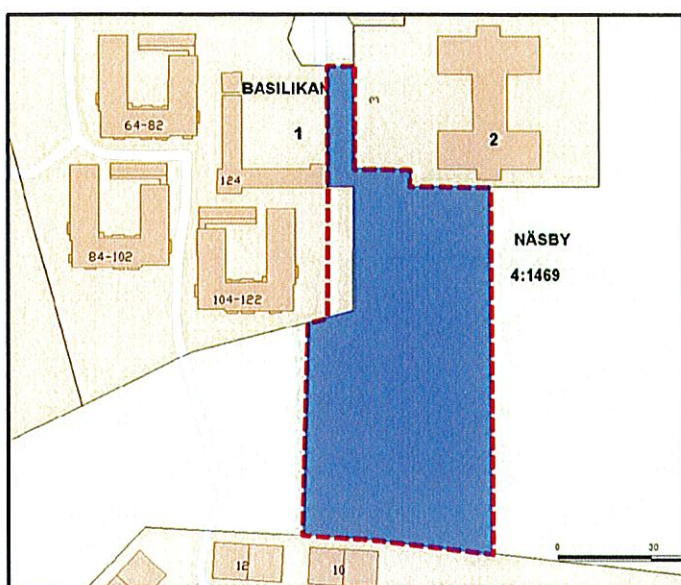
Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Näsby 4:1469 ägs av Tyresö kommun.
Fastigheten Basilikan 1 ägs av Tyresö Bostäder.

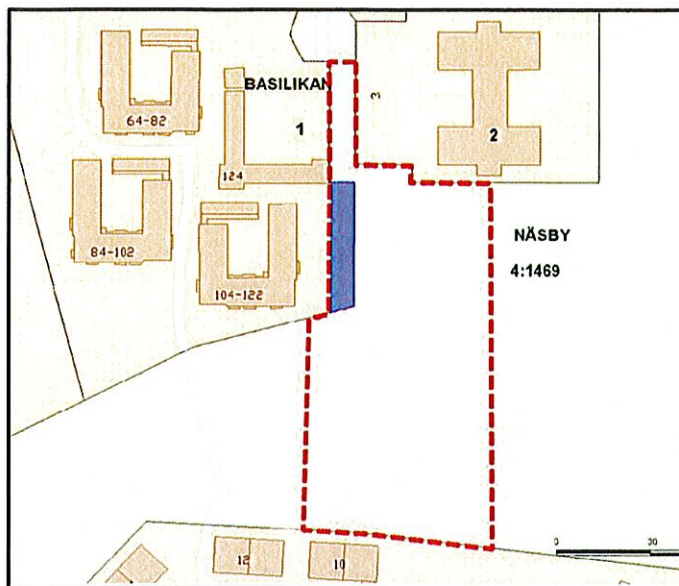
Fastighetsbildning

För att bilda exploateringsfastigheten krävs fastighetsbildning. Från fastigheten Näsby 4:1469 avstyckas ett område om cirka 4 585 kvm. Området har markerats med blått på bilden nedan. Fastigheten Näsby 4:1469 kommer fortsättningsvis ägas av Tyresö kommun och vara en gatu- och parkmarksfastighet. Den nybildade fastigheten säljs till exploitören som kommer att genomföra bebyggelsen.



Blå färg i bilden visar vilket område som avstyckas från fastigheten Näsby 4:1469

Från fastigheten Basilikan 1 överförs ett område om ca 340 kvm till den nybildade exploateringsfastigheten. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan fastighetsägarna. Det aktuella området har markerats med blått på bilden nedan. Basilikan 1 kommer fortsättningsvis ägas och förvaltas av Tyresö Bostäder.



Blå färg visar vilket område som regleras från fastigheten Basilikan 1

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inga kända rättigheter finns inom planområdet. Det § 113- förordnande som tidigare belastade området och som omnämndes i granskningshandlingarna har upphävts.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tyresö kommun ansöker om fastighetsbildning för genomförande av avstyckning och fastighetsreglering enligt beskrivning ovan. Samtliga förrättningskostnader betalas av exploatören.

Ekonomi

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

Kostnaden för bygglov följer av kommunens antagna taxor. Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa. Taxan finns på kommunens hemsida.

Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Samtliga förrättningskostnader för genomförande av detaljplanen betalas av exploatören.

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 brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

EI

Befintliga elledningar finns idag längs Farmarstigen och Basilikagränd. För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele och fiber

För uppgift om fiber- och/eller teleanslutningsavgift, kontakta ledningsägaren.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Ersättning vid markförvärv

Ersättning för marköverlåtelse regleras i marköverlåtelseavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Ingen utbyggnad av allmän platsmark planeras inom planområdet.

VA-utbyggnad

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintligt VA- nät i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare. Anmälan om anslutning till det kommunala VA- nätet görs till bygglovsavdelningen. För mer information, se kommunens hemsida:

http://www.tyreso.se/Boende_miljo/Vatten-och-avlopp/

EI-, tele- och fiberledningar

El-, tele- och fiberledningar ska förläggas i mark.

Administrativa frågor

Planläggning sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Carolin Andersson	Planarkitekt (projektledare)
Emelie Malaise	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Hanna Wikström	Bygglov

KVALITETSPROGRAM

Tillhörande detaljplan för Kryddvägen, etapp 3 Basilikagränd



Vy mot norr längs Basilikagränd

Basilikagränd, Etapp 3, Kvalitetsprogram datum: 161212

tyresö kommun 

 Reinova
Properties

OkiDoki! Arkitekter AB
Kastellgatan 1, SE-413 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se



Innehåll

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
Bakgrund och avgränsning	4
Kontroll och granskning	4
Byggnaderna i sin omgivning	5
Bebyggelsens karaktärsdrag	5
Bostadskvarter.....	6
Solstudie.....	7
Byggnad.....	8
Situationsplan, byggnad.....	9
Elevationer.....	10
Hus A1, A2.....	11
Hus B.....	15
Miljöhus, Carports.....	17
Förråd/Växthus.....	18
Situationsplan, angöring och parkering	19
Angöring och parkering.....	20
Gård/utemiljö	21
Situationsplan, gård och utemiljö.....	21
Detaljer, övergångar.....	22
Belysning.....	24
Växter och växtkvalitet.....	24
Möblering	25
Lekplats	25
Ägsvatten	26
Odling	26
Process	27
Godkännande av åtagandena	28
Checklista	29

Kvalitetsprogrammets syfte

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa att utförd bebyggelse får de kvaliteter som överenskommits under planprocessen och i markanvisningstävling. Kvalitetsprogrammet behöver inte redogöra för de egenskaper som ingår i detaljplanens planbestämmelser.

Kvalitetsprogrammet ska underlätta för Tyresö kommun att kontrollera att bebyggelsen utförs i enlighet med tidigare överenskommelser och ska därför vara enkelt att ta till sig och ha en text som är värdebärande och inte ger utrymme för tolkningar. Ord som kan och bör ska inte förekomma. Om avsteg görs från kvalitetsprogrammet ska texter och bilder om bebyggelsens karaktärsdrag och bärande idéer ge stöd för att avstegen inte är så stora att de omkullkastar bebyggelsens ursprungliga idé.

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat markanvisningsavtal mellan BRF Blåbärriset 28 och Tyresö kommun för projekt vid Basilikagränd/Kryddvägen, etapp 3.

Tyresö 2016-2017-01-14


.....
Mikael Rissén
För BRF Blåbärriset 28
Ekonominisk förvaltning

.....

För Tyresö Kommun

Bakgrund och avgränsning

Detta kvalitetsprogram tillhörande avtal för Kryddvägen etapp 3, Basilikagränd, har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Reinova Properties, Okidoki Arkitekter AB, WSP miljö och landskap och dagvattenutredare från DHI.

Ett område kring Kryddvägen finns utpekad som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse i Tyresö kommuns översiktsplan från 2008. Planområdet består före planläggningen av naturmark.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av nya marknära bostäder och gemensamma vistelsezoner av hög kvalitet. En av kommunens målsättningar med projektet är att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskrav utifrån ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Planförslaget utgår ifrån en landskapsanalys som ingår i den exploateringsstudie som tagits fram för området. Värdefull natur som inte är lämplig att exploatera ingår inte i planförslaget.

Detaljplanen var ute på samråd hösten 2014. Under vintern 2014/2015 hölls en markanvisningsstävling för Kryddvägen etapp 2 och 3. Inför granskningen delades planområdet upp i 3 etapper, varav Basilikagränd är etapp 3.

Detta kvalitetsprogram syftar endast till etapp 3, där 20 stycken radhus kommer att byggas längs en ny gatusträckning. Kvalitetsprogrammet är en vidareutveckling från markanvisningsstävlingen och en mer detaljerad redogörelse för hur bebyggelsen av etapp 3 ska utformas och genomföras.

Kontroll och granskning

När detaljplanen har vunnit laga kraft och byggherren börjar arbeta med bygglovhandlingarna kommer kommunen att kalla till en initial genomgång av projektet. Där klargörs vilka förväntningar kommunen har på byggherren och vice versa samt vilka avtal som reglerar genomförandet av projektet.

Byggherren svarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, också ligger som grund för bygglovet. Dessa ska lämnas för granskning till Samhällsbyggnadsförvaltningen i samband med att bygglov söks.

Kommunens projektledare på exploateringsenheten deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglovsenshetens arbete med ärendet samt i samtliga förekommande tekniska samråd. Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet när genomförandet är klart.

De kommunala program och riktlinjer som är antagna av kommunfullmäktige ska följas i tillämpliga delar, t ex tillgänglighetshandbok, riktlinjer för dagvatten och energiförbrukning.

Byggnaderna i sin omgivning

Den nya förlängningen av Basilikastråden löper längs en bergssluttning, vilket gör att gatans två sidor får olika karaktär.

På östra sidan ligger husen inskjutna i terrängen, saxade i förhållande till varandra och följer gatans lutning.

På västra sidan delas radhusen upp i mindre längor, vars gavlur sluter an till Basilikastråden. Dessa längor binds samman av ett perforerat plank.

Husen ska ha kontakt med gatan. Alla bostäder ska ha minst en uteplats.

Tegelradhusen (Hustyp B) i öster ansluter till gatan på bottenvåningen och till naturen på baksidan på övre våningen.

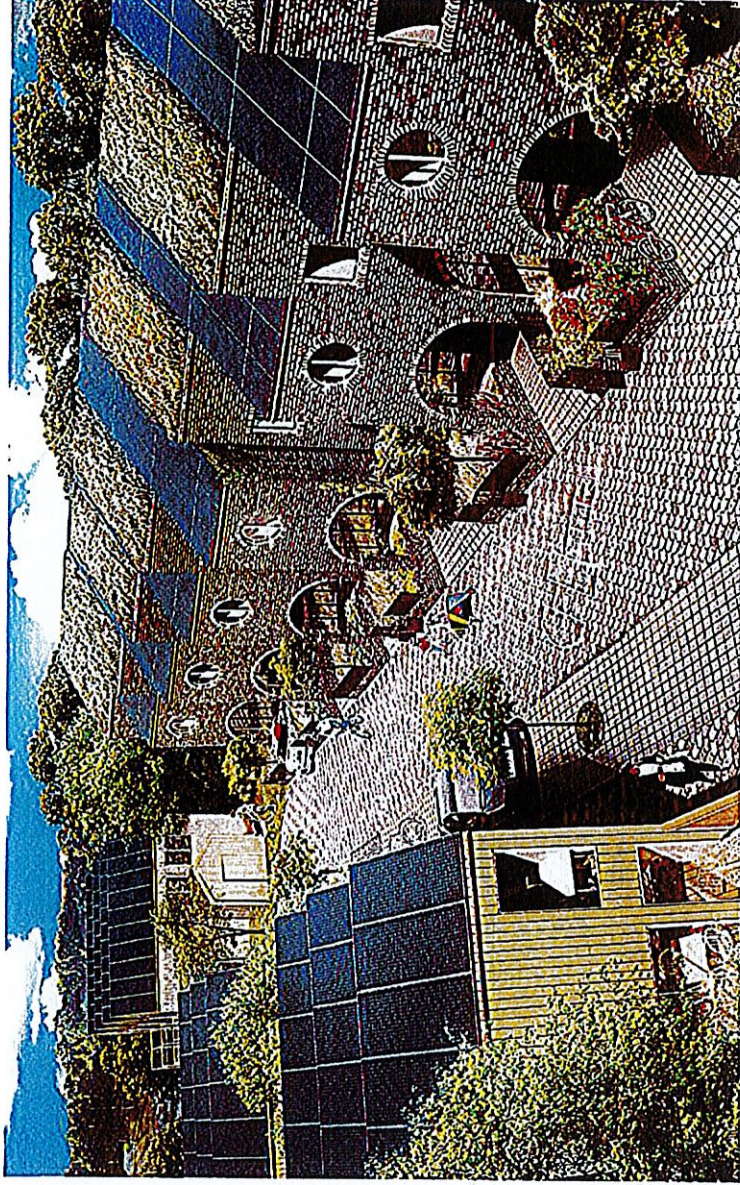
Träradhusen (Hustyp A1) i norr har sina huvudentréer från Basilikastråden och uteplats mot naturen i österläge.

Träradhusen (Hustyp A2) i väster har entrésida från gränder mot norr, samt uteplats i söderläge.

Bebyggelsen har planerats så att gång och cykling blir ett naturligt inslag i området. Det ska vara enkelt att röra sig tvärs Basilikastråden via smitvägar till naturen och via gränder ner till det närliggande odlingsområdet.

Bebyggelsens karaktärsdrag

Området är varierat och innehåller två typer av radhus med utgångspunkt i kvalitet och omsorg om detaljer. Materialen som används i fasad är tegel, samt träpanel. Taket utgörs av plåt, solceller och sedum.



Vy mot norr längs Basilikastråden

Bostadskvarter

Området har tydliga gränser vad gäller privata och offentliga ytor. Gränserna ska gestaltas genom plank, smidesräcken och murar.

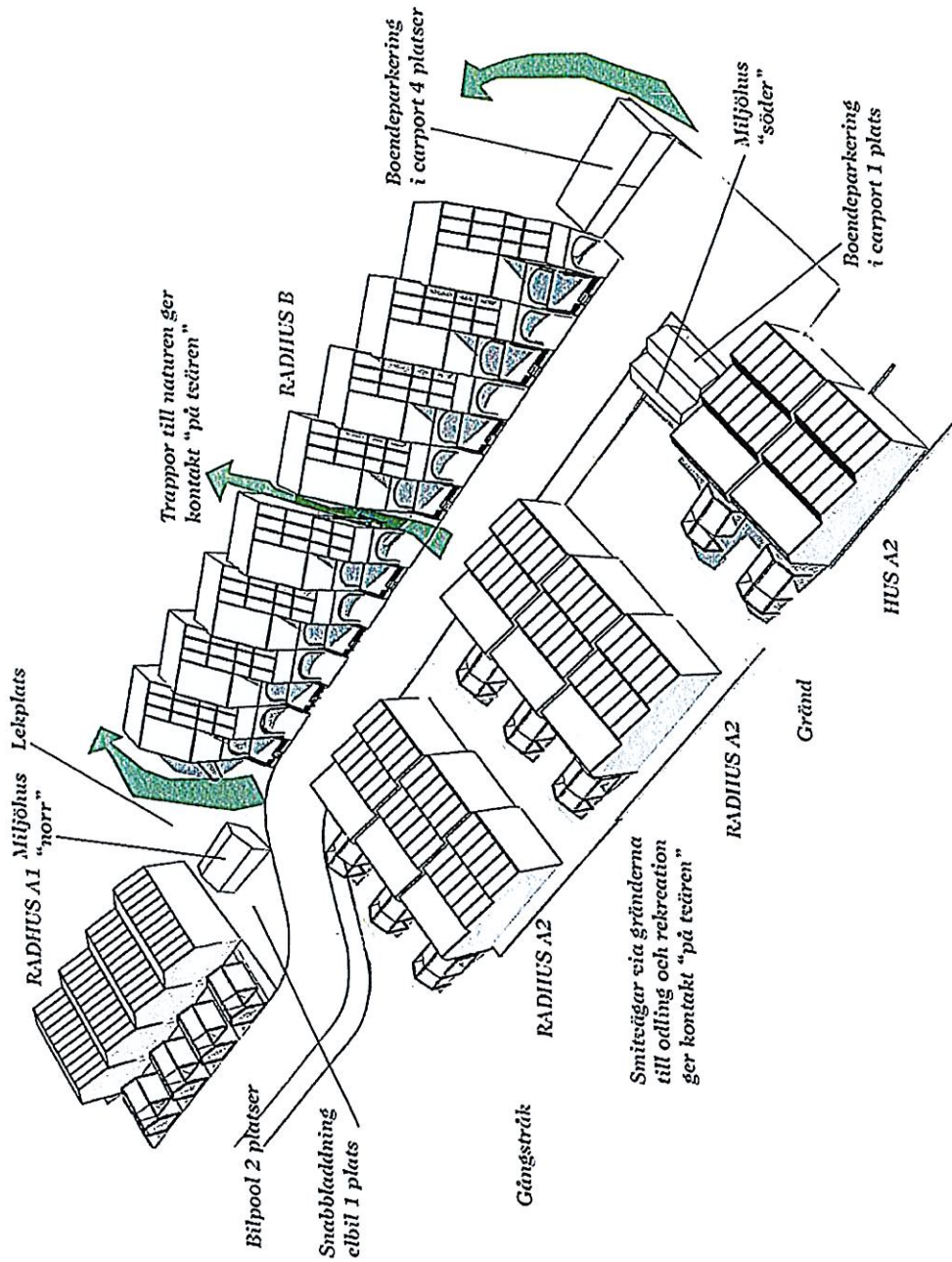
Gatan är det sammanbindande elementet där gemensamma funktioner finns. Med samma markmaterial på gång- och körbana upplevs gatan som en yta där det går att göra annat än bara köra bil. Det underlättar för aktiviteter och bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i området.

De tvärställda gränderna tillgängliggör odling, rekreation och naturområden.

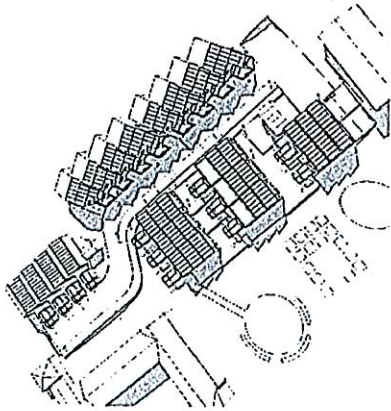
Väster om området finns idag en gemensam odling initierat av invånarna som bor runtomkring och detta är något som Tyresö kommun ser positivt på och gärna vill främja.

Radhus A1 och Radhus B har morgonsol på uteplatserna i öster och kvällssol på framsidan i väster.

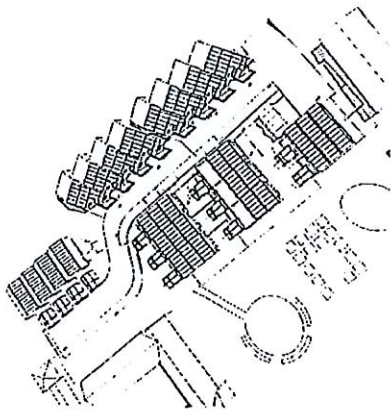
Radhus A2 har sol på uteplatserna i söder hela dagen. Se solstudie på nästa sida.



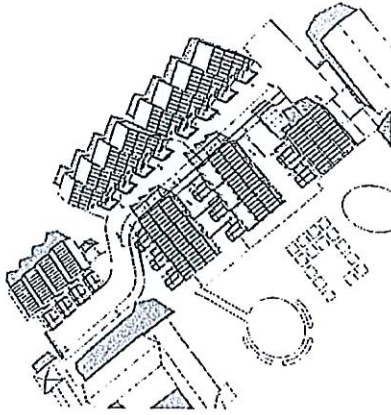
Solstudie



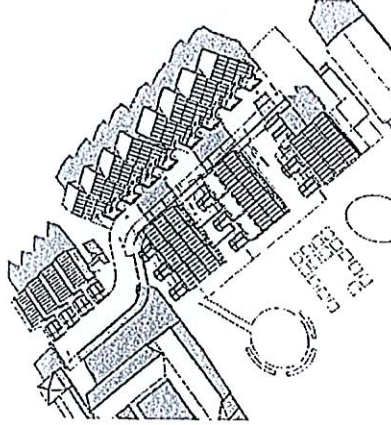
Sommarsolstånd kl. 9.00



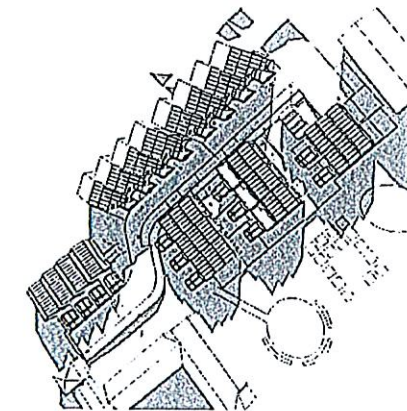
Sommarsolstånd kl. 12.00



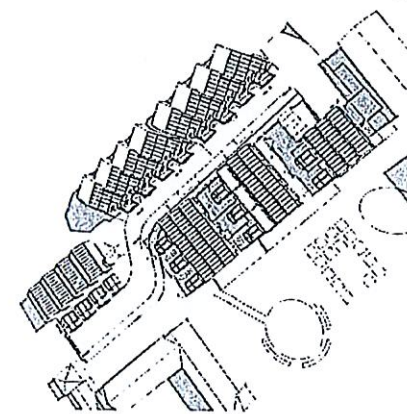
Sommarsolstånd kl. 15.00



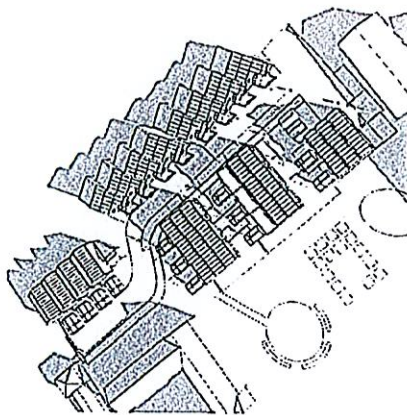
Sommarsolstånd kl. 17.00



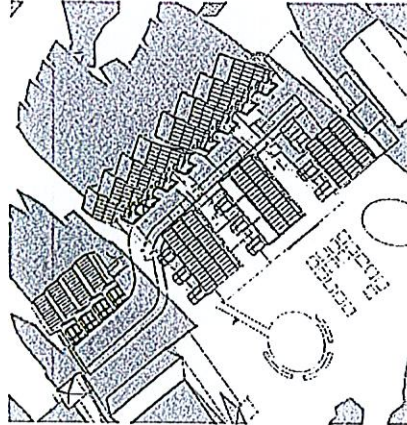
Vördagjämning kl. 9.00



Vördagjämning kl. 12.00



Vördagjämning kl. 15.00



Vördagjämning kl. 17.00

Byggnad

Området ska innehålla två typer av radhus baserade på samma grundkvaliteter. Husen ska präglas av en känsla för material och gediget hantverk, byggas av beständiga och hållbara material samt hålla en hög arkitektonisk nivå. Basiliknrand formas av det genomgående gröna temat. Det ska innefatta klättrväxter på spaljéer och väjer på fasaderna, bra förutsättningar för solceller och möjlighet att utnyttja sin tomt till annat än parkering.

Byggnaderna ska utformas med trämaterial i såväl stomme, isolering och ytskikt för att hålla ner CO₂-belastningen så mycket som möjligt. Undantaget är Hus B vars fasader muras med tegel och dess suterrängväning utförs i betong. Samtliga socklar utförs i ljusgrå betong. Balkongräcken utförs i smide.

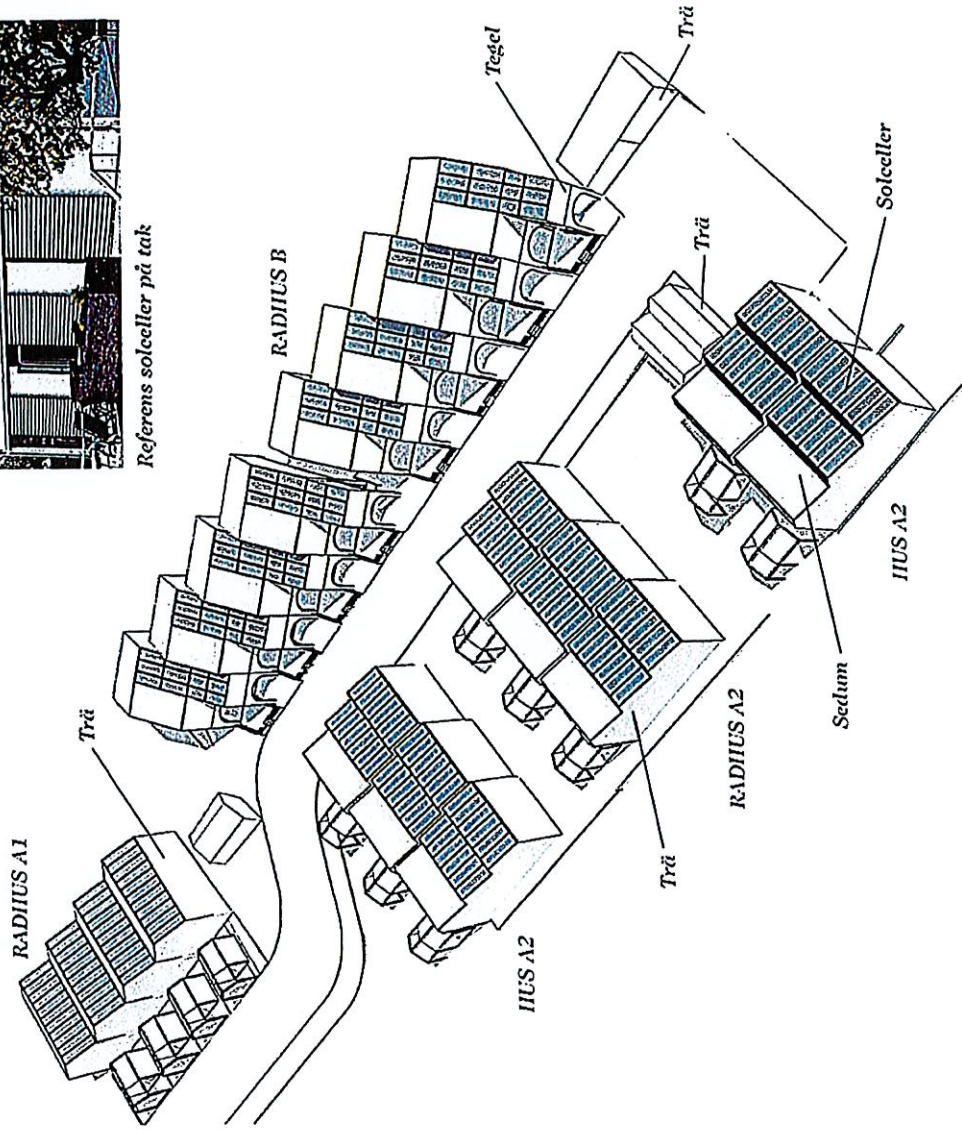
Byggnaderna är placerade med taken i sektorn sydväst till nordväst och har en lutning i intervallet 20 - 70 grader för optimal energieffektivitet via solceller.

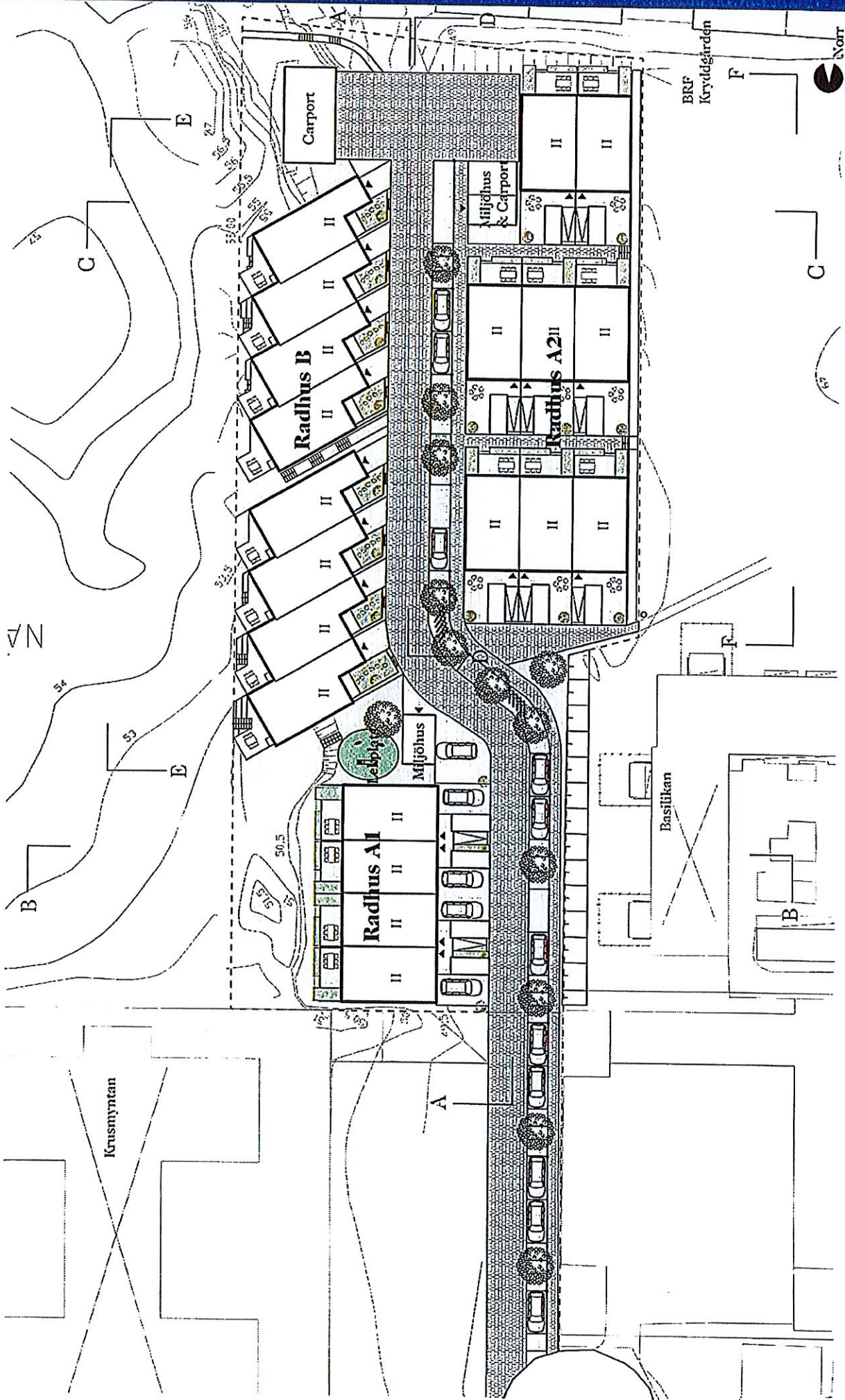
Ambitionen är att merparten av hushållselen ska erhållas av byggnadsintegrerade solceller på delar av taken. Resterande takytor täcks med sedum som har en fördrojande effekt på dagvattnet. Takytorna med sedum lutar maximalt 27 grader. En liten del av taken på Hus A2 täcks med plåt.

Varje fastighet ska utformas med smarta hemlösningar, där varje hushåll kan begränsa sin el- och värmeförbrukning till ett minimum för respektive livssituation.



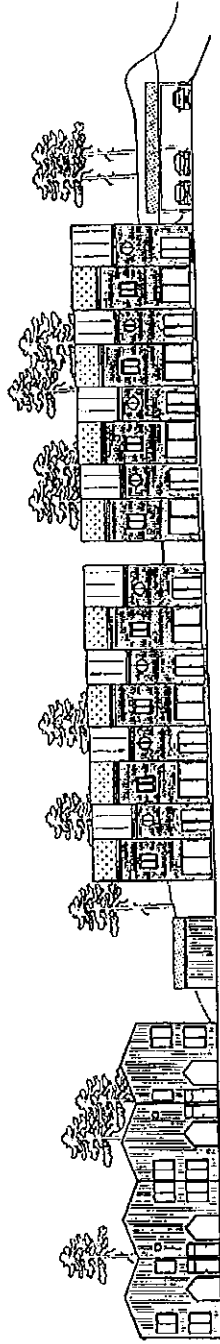
Referens solceller på tak





SITUATIONSPLAN 1:400 (A3)

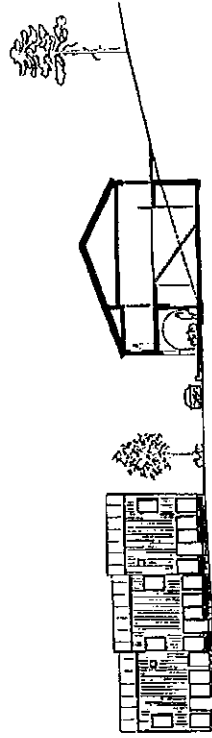
bostadsbevarer



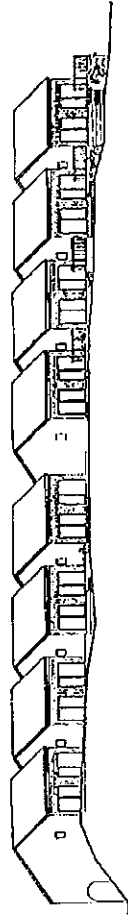
ELEVATION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C

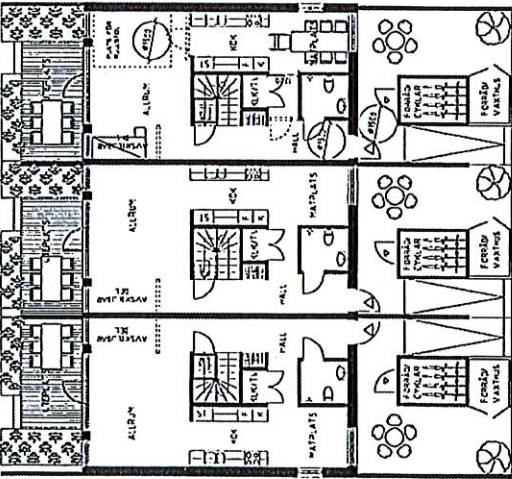


ELEVATION E-E

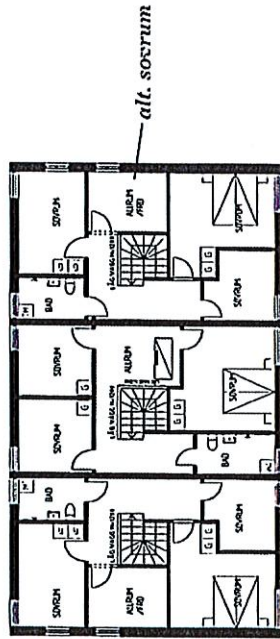


ELEVATION D-D

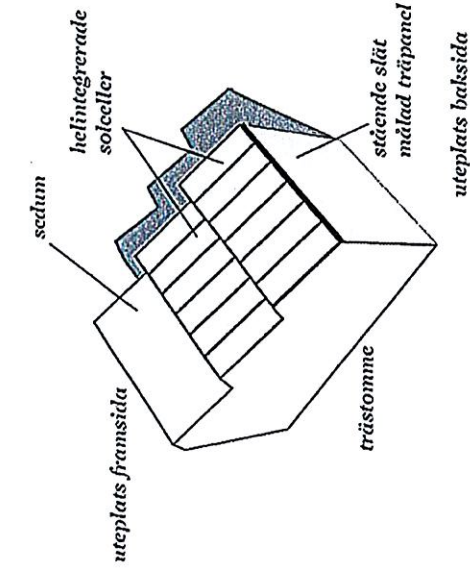
ELEVATION F-F



PLAN BV



PLAN I TR



Hus A1 och A2

A1 och A2 har likadana planlösningar och fasader. Det som skiljer dem åt är takens utformning.

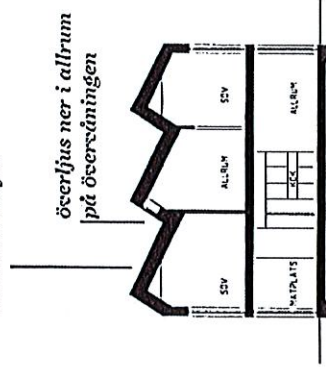
Husen har fasader av stående träpanel vilken målas med en matt färg i kulören gulockra, tex NCS 3040-Y20R.

Färgen som används ska vara likt klassisk slamfärg t.ex Alero Allmoge, Beekers Elit eller likvärdig. Virkets ådring och struktur ska synas igenom. Fönsterbågar, karmar, lister mm. utförs i en något mörkare ockragul kulör samt vit.

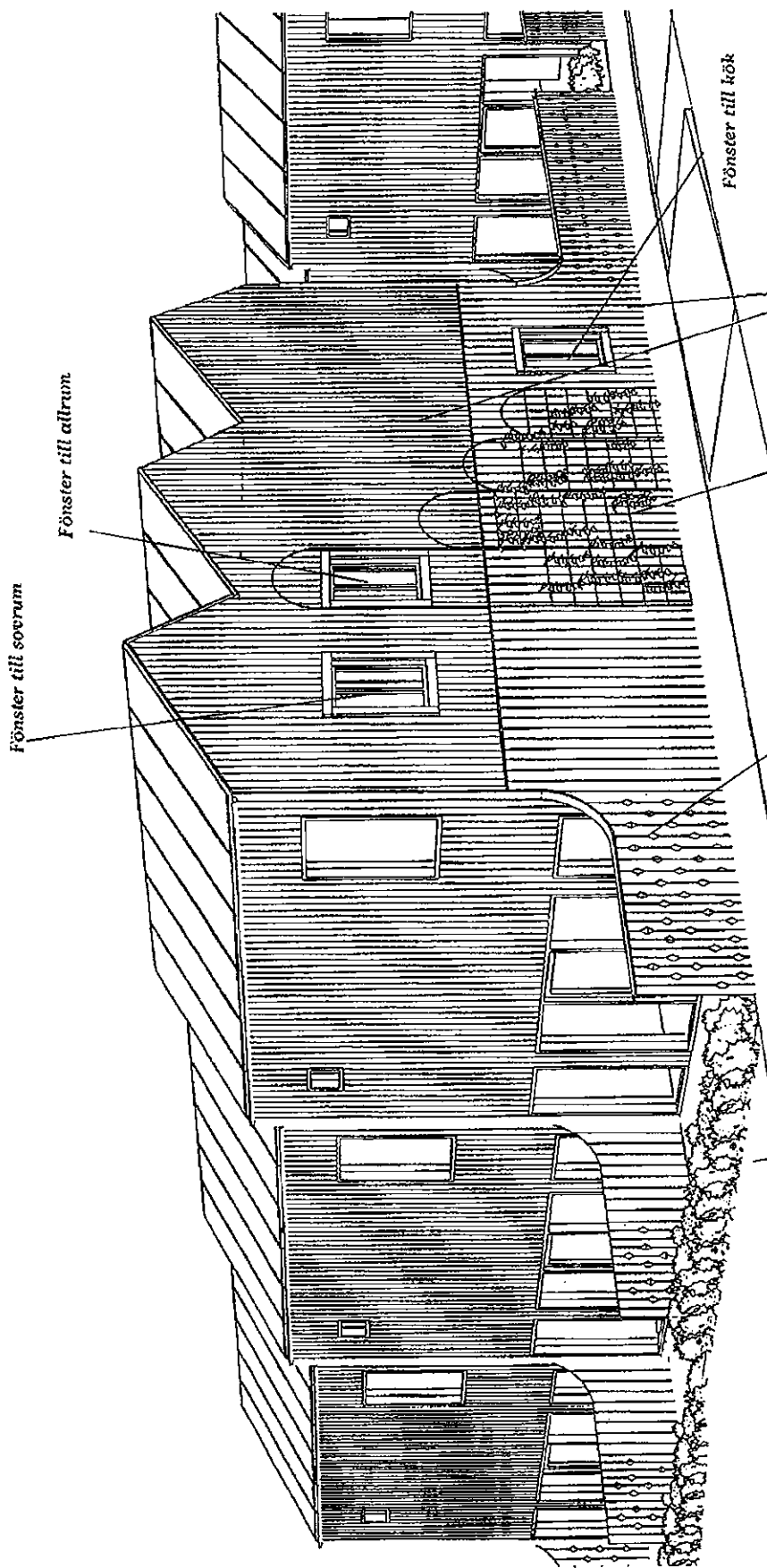
Längs Basilikagränd löper ett plank som vid husgavlarna övergår i husens panel. Målas lika panel.

Hustyp A har 117 kvm BOA

solcellstaken formar rummets volym



TYPSEKTION



Fönster till sovrum

Fönster till allrum

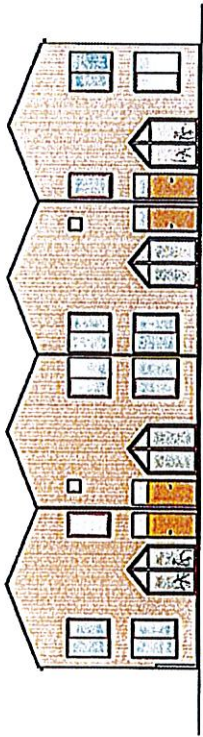
Fönster till kök

Träpanelen mot gatan i två olika utföranden

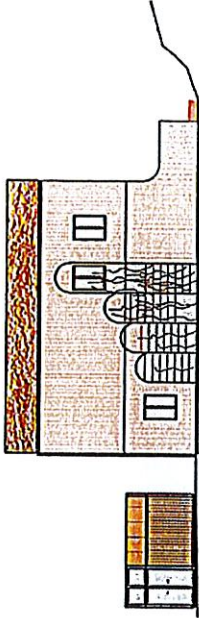
Plats för klätterväxter på väjervillkor för bra lägen för olika typer av växter finns förklarade på s 25.

Rådhusets fasad övergår till ett plank som luckras upp med ett perforerat mönster.

Promenaden ner till odlingarna mellan trädgårdarnas planteringar.



FASAD ENTRÉ



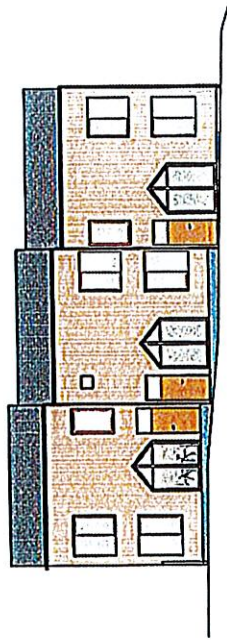
GAVELFASAD SÖDER



GAVELFASAD NORR



FASAD TRÄDGÅRD



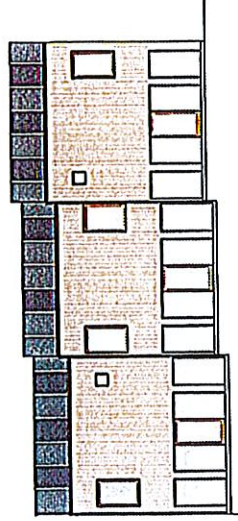
FASAD ENTRÉ



GAVELFASAD VÄSTER



GAVELFASAD ÖSTER



FASAD GÅRD



Referens tegelfasad

Hus B

Hustypen möter gatan med fasader i tegel. Teglet ska ha en varierad yta och smälta in i sin naturnära miljö. Tegelistenarna ska ha grådämpad kulör med variation i färg och form. Tegelfasaden ska vara uppmurad.

Fasaderna mot gatan ligger saxade i förhållande till varandra. Detta skapar synsamma förhållanden för odling på tomt.

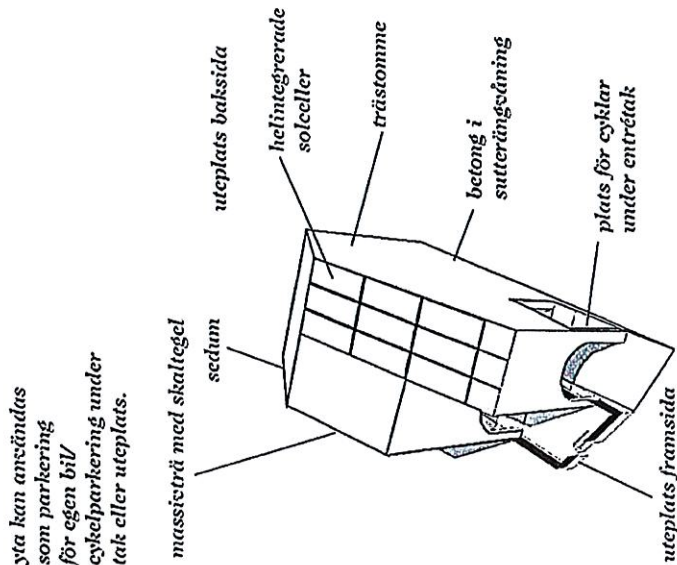
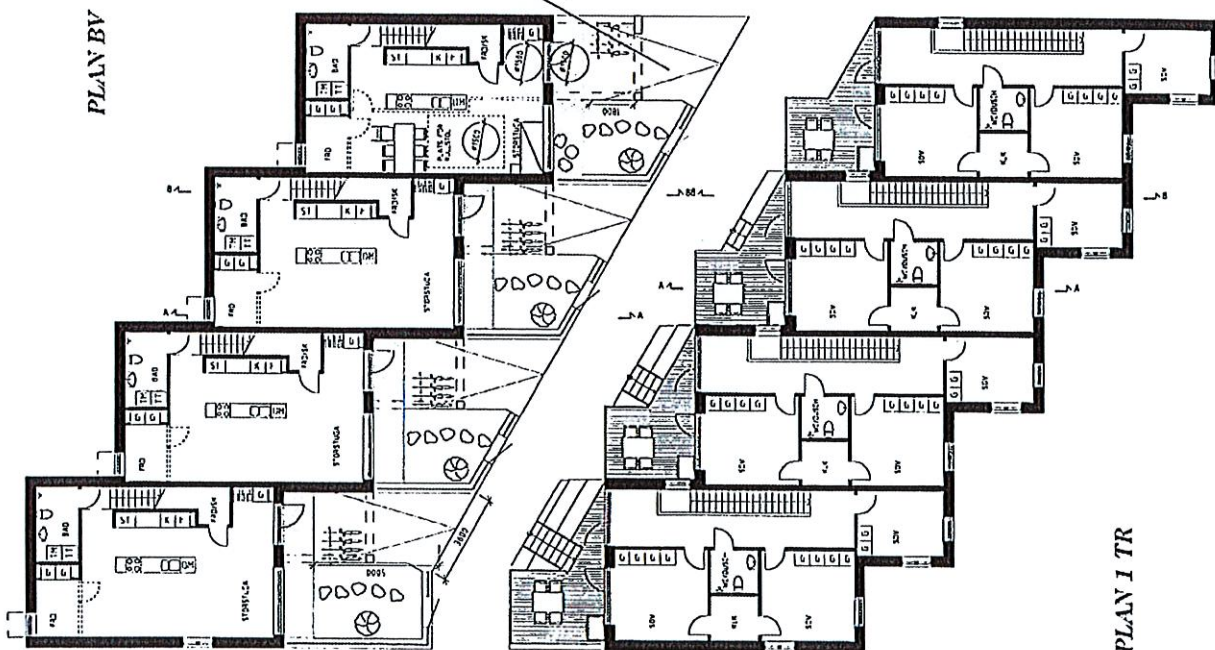
Huset har en betydligt högre takhöjd i bottenvåningen än normalt. Den höga takhöjden är även en förutsättning för att bottenvåningen i sutteräng ska kännas ljus och rymlig. Förlagan har varit "loftliving", dvs bostäder som inryms i tidigare industrilokaler.

Mot gatan ska det vara stora glaspartier som leder ljuset långt in i huset.

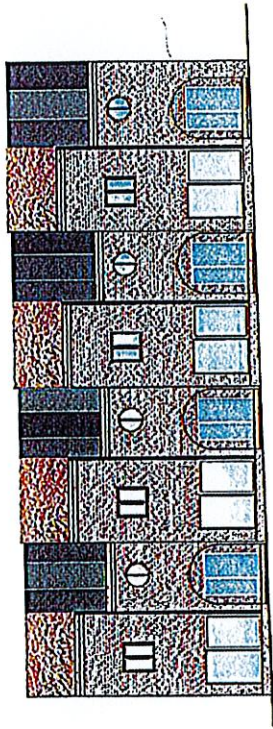
Vid trappan är ett fönster på övervåningen placerat vilket släpper ner ljus via trapphålet längst in på bottenvåningen.

Det ska vara ett ljusschakt i uteplatsen på baksidan som möjliggör att ljus släpps in genom ett högt sittande fönster i förrådet.

Hustypen har 103 BOA + 20 kvm byta



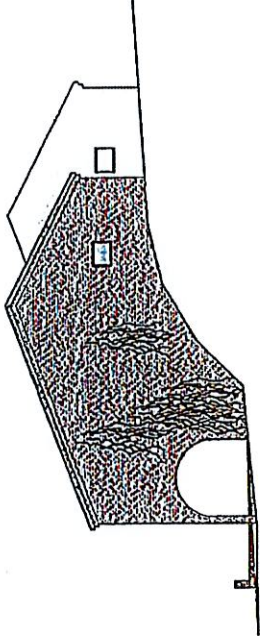
HUS B, 1:200 (A3)



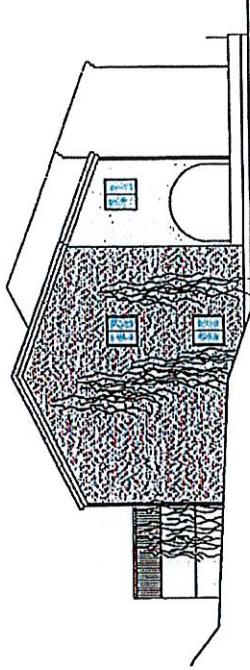
FASAD ENTRÉ



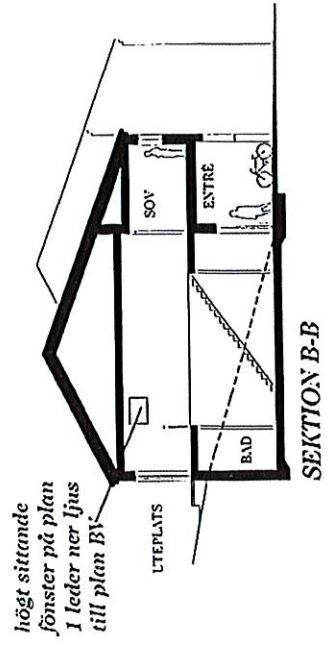
FASAD BAKSIDA



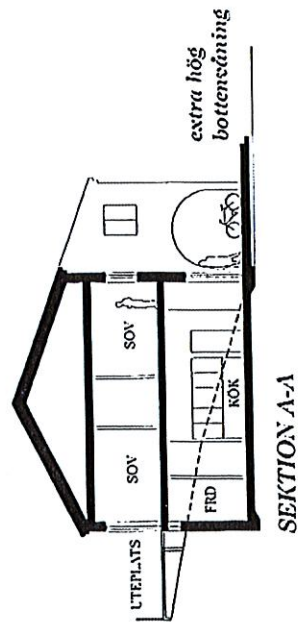
GAVELFASAD SÖDER



GAVELFASAD NORR



SEKTION B-B



SEKTION A-A

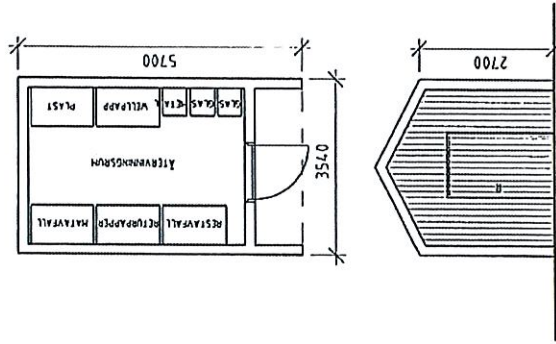
Miljöhus

Möjlighet att slänga och sortera sitt hushållsavfall finns i två miljöhus i området. Ett ligger i norra delen av gatan mellan radhusen A1 och B och ett vid vändplatsen i söder. De båda husen har vardera 8 fraktioners sorteringskärl. Från samtliga entréer är det mindre än 50 meter till ett miljöhus, vilket är ett krav enligt BBR.

Dragvägar till avfallsutrymmen ska vara hårdgjorda med minimal lurning, tröskel får inte förekomma. Vid kärthämtning är maximal dragväg från rum till fordon tio meter.

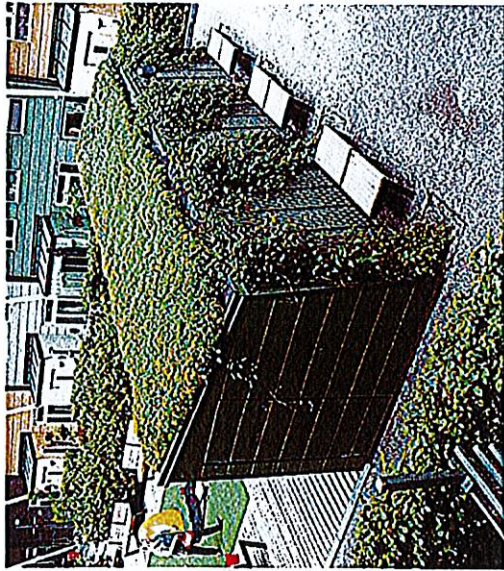
Dörröppningar till avfallsrummen ska vara 1,2 m breda.

Miljöhus utförs i träpanel, ockragul kulör likt radhus A1 och A2, med sedumtak.



MILJÖHUS "norr"

1:100 (A3)

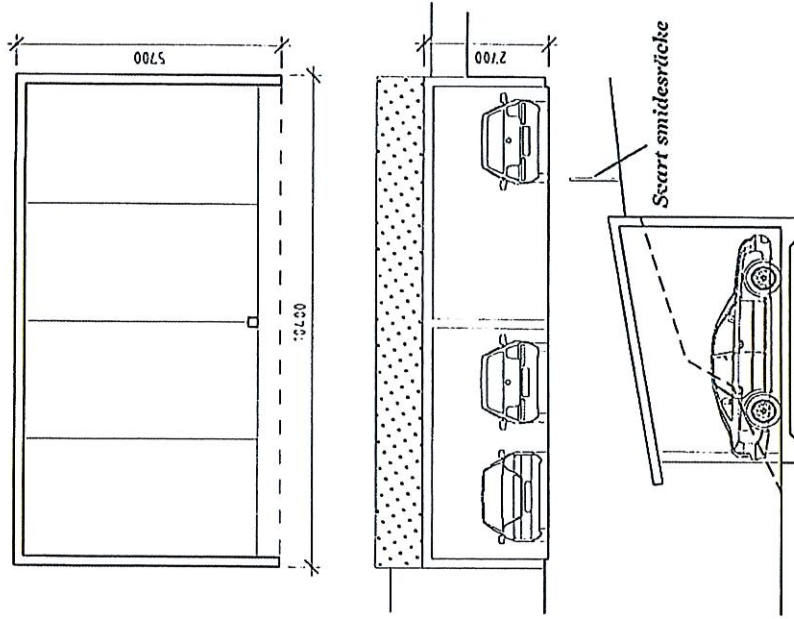


Referens Miljöhus i trä med grönt tak. Bild VegTech.

Carports

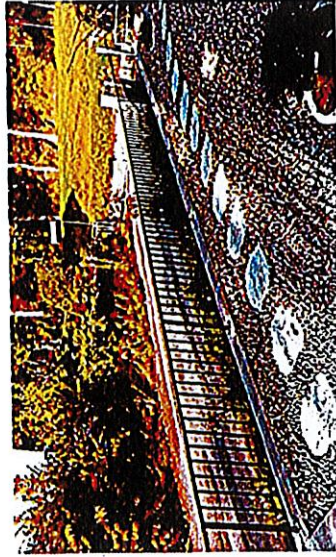
En bilplats i carport byggs ihop med miljöhuset i söder. Fyra platser i carport finns vid vändplatsens östra kant. Här fungerar carporten som en övergång i höjled mellan vändplats och naturmarken i direkt anslutning åt öster.

Carports utförs i trä med sedumtak. Bakom carporten, där det av säkerhetsskäl krävs ett stängsel, väljs ett diskret svart smidesräcke som på sikt döljs av klätterväxter.



CARPORT 4 P

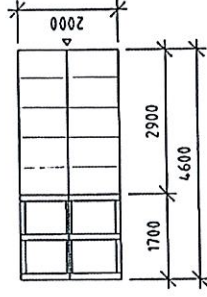
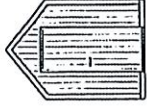
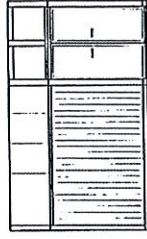
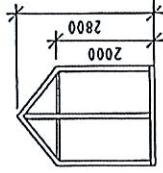
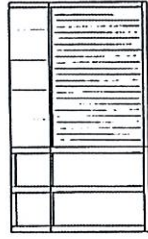
bostadskaracter

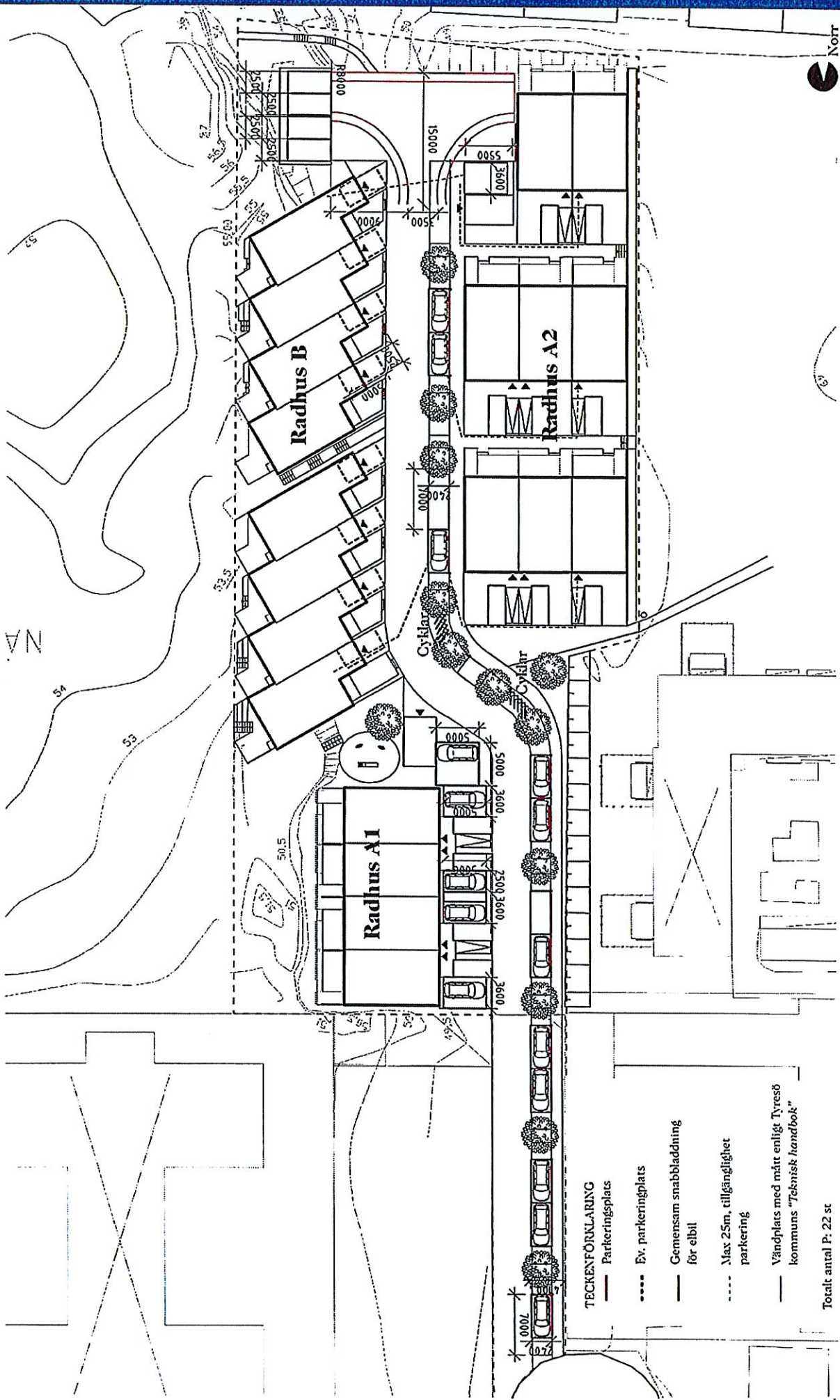


Referens svart smidesrücke

Komplementbyggnad

Komplementbyggnad framför radhus A1 och A2 utförs i trä med plåttak, samt en växthusdel i aluminium och glas. Panel målas i mörk ockragul kulör lika detaljer på bostadshusen.





bostadskvarter

ANGÖRING OCH PARKERING 1:400 (A3)

TECKENFÖRKLARING

- Parkeringsplats
- Ex. parkeringsplats
- Gemensam snabbbladdning för elbil
- Max 25m. tillgänglighet parkering
- Vändplats med mått enligt Tyresö kommuns "Teknisk handbok"

Totalt antal P: 22 st

Angöring och parkering

Parkering bil

Radhus A1 (4st) har möjlighet att parkera inom sin tomt. De yttre radhusens parkeringar är 3,6 meter breda och de två i mitten samutnyttjar en yta som tillsammans är 6,1 meter bred.

Radhus A2 (8st) parkerar fem bilar i carports och tre stycken längs med gatan.

Radhus B (8st) kan antingen parkera på sin tomt eller längs med gatan. Parkeringsytan vid huset har en lutning på 1:12 och är 2,5 meter bred.

Längs med gatan i remsan mellan körbana och gångstråk ska finnas tretton stycken parkeringsplatser. Parkeringarna ska ha en lutning som är mindre än 1:50 och vara 7 meter på längden för att räknas som tillgängliga. Tillsammans med gångstråket är parkeringarna minst 3,6 meter breda.

Två stycken gatuparkeringar ska utnyttjas av bilpoolens bilar.

Bilplatserna på tomterna är utformade på ett sådant sätt att de kan omformas till att ha en annan funktion, som förslagsvis uteplats eller trädgård. Förebilden har varit äldre typer av radhus som byggdes långt innan det var vanligt att alla hade bil. I dessa områden är ytan framför radhusen flexibel och det kan skifta från hus till hus hur man väljer att använda ytan.

Att kunna dubbelutytja ytor för parkering är en hållbar lösning över längre tid. Vi slutar att bygga in ytor som enbart är till för bilar i samhället. Istället för bil kan här finnas utrymme för uteplats, odling eller cykelparkering.

Bostadsrättsföreningen på Basillikagränd har en egen bilpool med två bilar parkerade på gatan.

Radhus A1 och B har egen uppladdningsfunktion för elbil på sin tomt. Vid det norra Miljöhuset finns en gemensam snabbladdningsstation, vilken ska skötas av bostadsrättsföreningen.

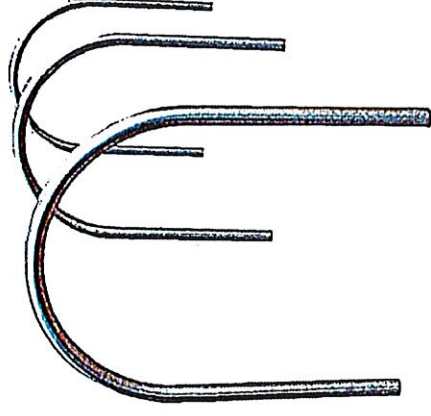
Cykelparkering

Plats för fyra väderskyddade cyklar med bra läsmöjlighet finns vid Radhus B under entrétaket. Vid behov finns plats för fyra väderskyddade cyklar vid Radhus A1 och A2 i förrådets förlängda växthusdel.

Där vägen svänger ska, i remsan mellan den dubbelriktade körbanan och gångbanan, finnas plats för gästcykelparkering i cykelställ.

Räddningsväg

Räddningsvägen ska uppfylla allmänt råd för räddningsväg och uppställningsplats. Dessa ska utformas vad avser exempelvis fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärlighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram. Bärligheten ska motsvara gatunätets. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats, i det här fallet gatan, och byggnadens angreppspunkt ska understiga 50 meter.

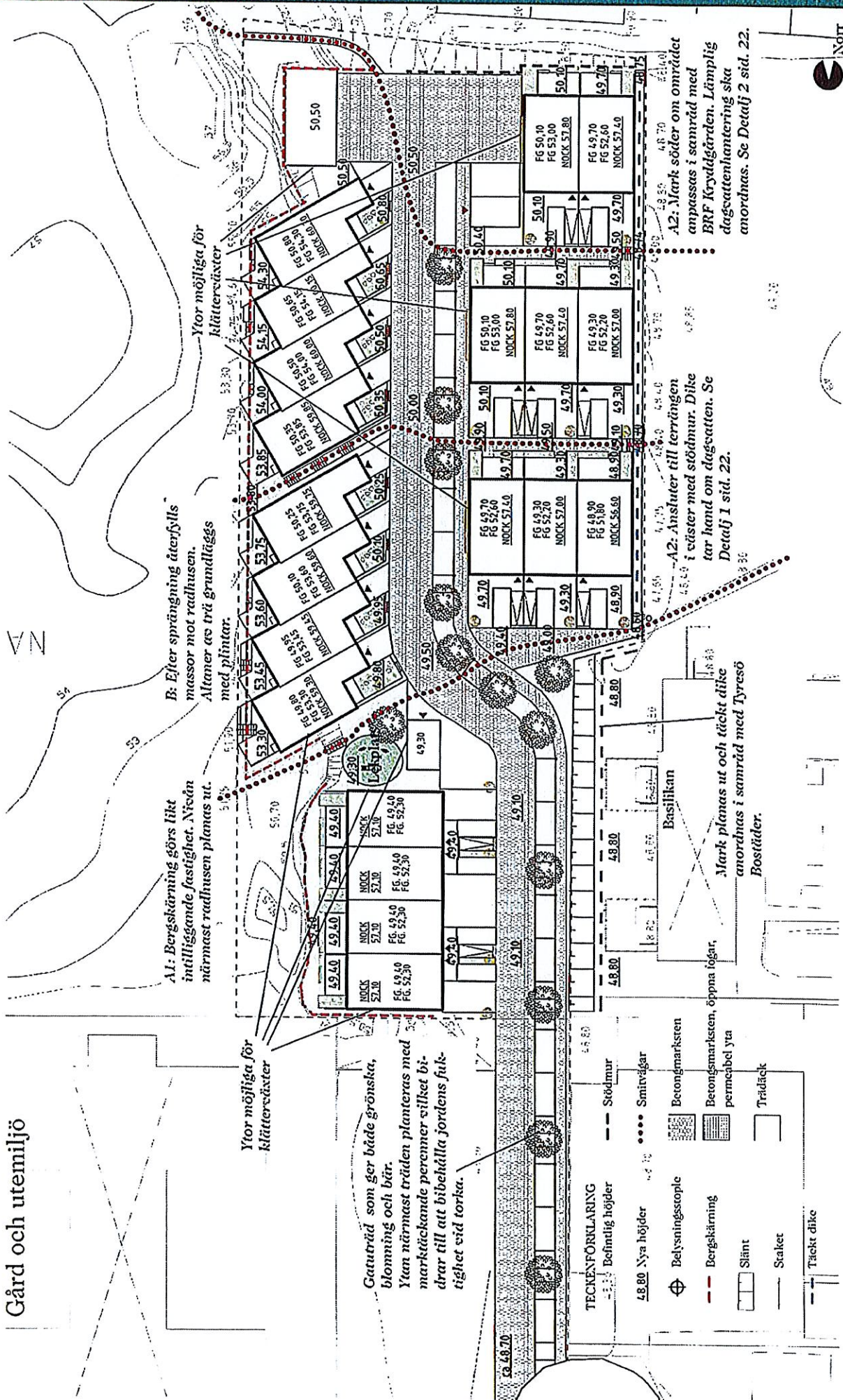


Referensexempel cykelställ Hoop från Falco.



Referens öppet dagvattendike.

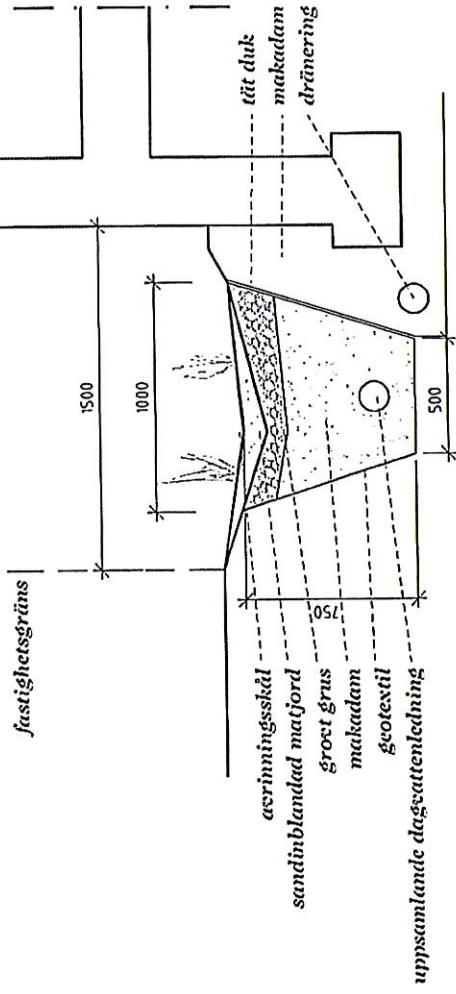
Gård och utemiljö



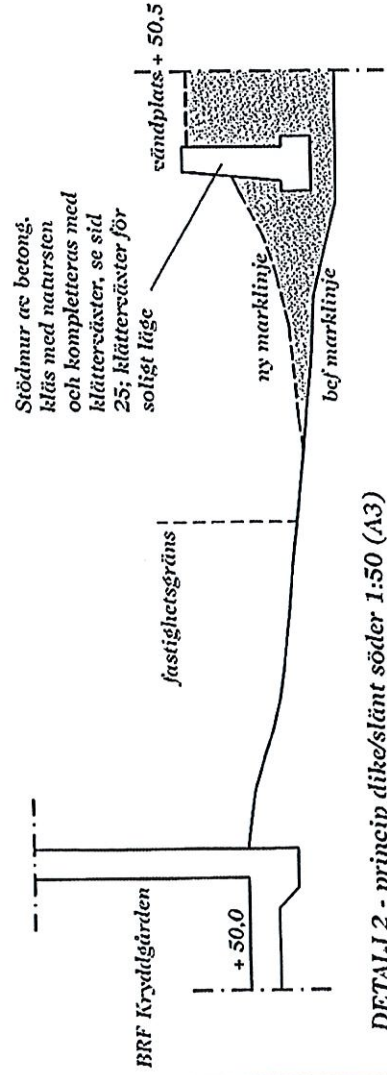
GÅRD/UTEMILJÖ 1-400 (A3)

gård/utemiljö

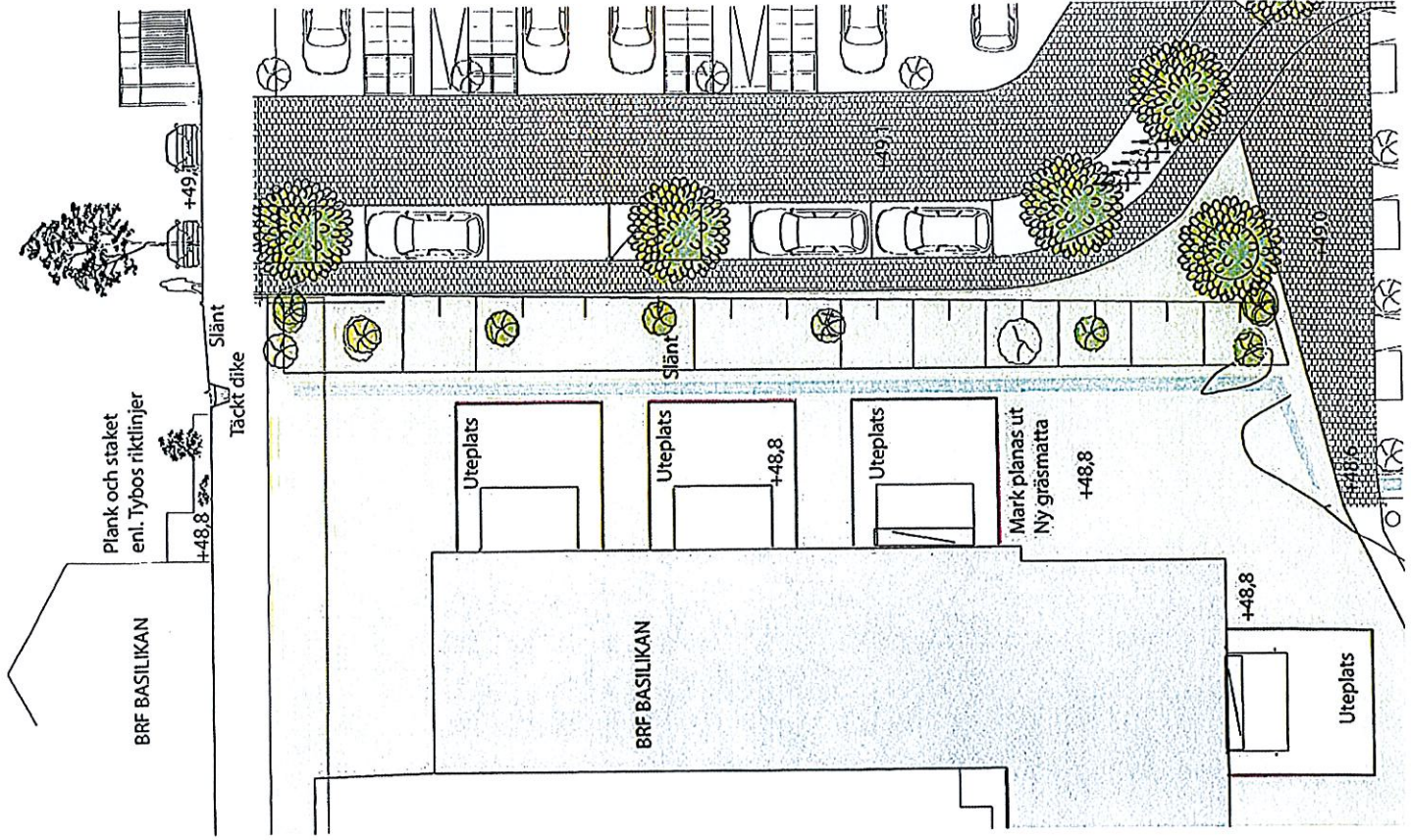
Detaljer, övergångar



DETALJ 1 - princip dagsattenedning väster 1:20 (A3)



DETALJ 2 - princip dike/slänt söder 1:50 (A3)



Övergång mot BRF Basilikan 1:200 (A3)

Gård och utemiljö

Gatan

Basilikagränds gaturum får ett grönt inslag genom träden. I remsan mellan den dubbelriktade körbanan och gångbanan finns även plats för gästcykelparkering, bilpoolplatser och dagvattenhantering.

På körbana och gångstråk läggs en betongmarksten liknande munkstenen från St:Erik och på uppfarter och parkeringsremsa läggs en betongmarksten med öppna fogar likt gråsmunk från St:Erik.

Markbearbetning

Radhusen är anpassade till terrängen, men bearbetning av marken i form av schaktning och sprängning krävs. Avbanad matjord från befintlig terräng läggs tillbaka så att övergången till naturen kan "läka" fint. Där behov finns uppförs stödmur av betong som kläs in med natursten. Om brant ställd bergskärning eller mur blir högre än 0,5 m uppförs ett diskret räcke enligt gällande säkerhetsstandard.

Där mur är del av sockel ska skarvar ej vara synliga.

Söder om vändplatsen görs en slant lik intilliggande fastighet. Där terrängen blir brantare görs bergsskärning. I öster vid carporten görs bergsskärning och i väster ansluter vändplatsen med stödmur mot radhuset.

Radhus A1

Förgårdsmarken till radhus typ A1 utförs med genomsläppligt markmaterial; betongmarksten med öppna fogar. Det ska gå att parkera sin bil på förgårdsmarken.

Här placeras också en komplementbyggnad med träfasad och plåttak samt en del i glas och aluminium. Byggnaden kan användas till förråd, cykelförvaring och växthus. Från radhusets entréplan kommer man ut på baksidans skyddade uteplats som ansluter till omgivande natur. Plank och spaljeer med klätterväxter avgränsar grannarnas uteplatser från varandra.

Radhus A2

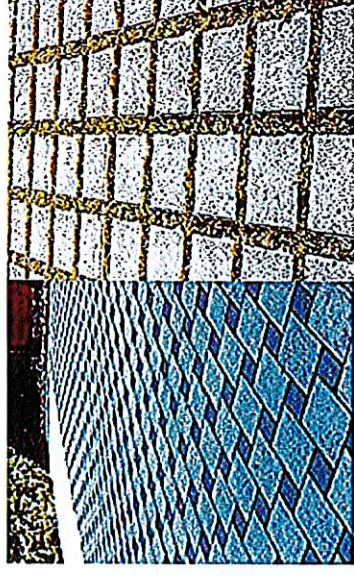
Till radhus A2 hör parkeringen på gatan, utöver det behandlas förgårdsmarken lika radhus A1.

Det plank som löper längs med gatans sträckning och radhus A2, övergår i panel på radhusets fasad mot gatan. De radhus som har gavel mot gatan har ytterligare fönster åt det hållet.

Öppningar i planket leder mot smitvägar ner till odlingsområdet. Planket gör att Basilikagränds gaturum blir mer markerat och att radhusens uteplatser får en mer privat prägel. Smitvägen kantas av planteringar med nektargivande växter samt bär- eller blommande buskar.



Referens påkörningsskydd för träd.



Referens munksten och gråsmunk från St:Erik.



Bär kan vara en fröjd för ögat men är även matkälla för fåglar, insekter och ibland snäckor.

Radhus B

Halva förgårdsmarken till radhusstypp B utgörs av en yta belagd med betongmarksten med öppna fogar. Denna yta fungerar som en ramp upp mot entrén. Andra halvan utgörs av förhöjd förträdgård som är omgärdad av en låg mur, klädd med tegel med smidesrücke och egen grind.

Förträdgården och färdigt golv på entréplan ligger ca. 30 cm över gatan, vilket gör att radhuset får ett tydligt avgränsat privat rum. Här planteras en större bär- eller blommande buske.

Bakom radhus B är det möjligt att komma ut i skogsmarken, här ska vara en uteplats som nås från den övre våningen. Uteplatsen är ett trädäck med trappsteg och växtlådor som ska anpassas och förbinda uteplatsen med den befintliga terrängen.

Belysning

Belysningen i området ska ha en välkommande varmvit ljusfärg, 3000K, med ett högt färgåtergivningsindex, minst Ra 80. Armaturerna som används ska vara utformade så att dess ljuskälla är väl avskärmad för betraktaren - detta för att undvika bländning. Ett gott vertikalljus används för en ökad känsla av trygghet i och med ökad läsbarhet av vertikala ytor så som andra människor.

För hållbar projektering, med hänsyn till både människor och omkringliggande djur- och naturliv, måste ljusförorening (light pollution) begränsas i så stor mån som möjligt. Varje armatur kräver något som fångar upp dess ljus.

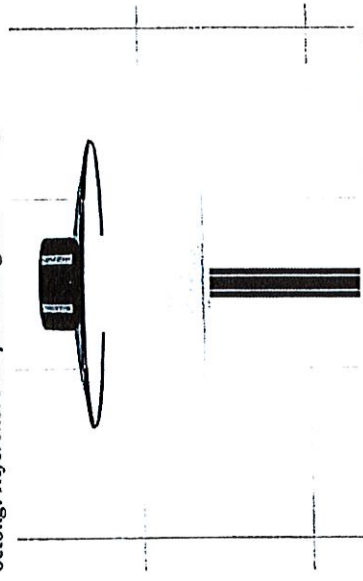
Stolphöjd ska väljas i proportion till omkringliggande bebyggelse och till den mänskliga skalan för ett trivsamt intryck. Accent- och rumsskapande belysning ska orienteras till ytor



Referens träterrass i nivåer



Referens genomsläppligt markmaterial, samt entrésteg i betong. Referens: Pumpkällehegen av Viskaforshen.



Referens exempel på belysningsstolpe Stockholm Park LED från Ateijé Lyktan.

som bär ljuset så som fåsader, träd, buskar, mark och bänkar.

Accentljus kan variera i ljusfärg från ännu varmare vit (2700K) till kallare vit (ex 4000K) alternativt RGB (färgat ljus).

Belysningsstolparna i gaturummet placeras mellan gångbanan och parkeringsplatserna i en linje som följer gatan. Det ska ge ljus åt både gångbanan och de parkerade bilarna samtidigt, som det spillar ut ljus på bilvägen.

Belysningsstolparna ska vara Stockholm Park LED från Ateijé Lyktan eller likvärdig, höjd ska vara ca. 5 meter.

Växter och växtkvalitet

Tyresö kommun har med hjälp av arborist gjort bedömningen att de mest bevarandevärda och förhållandevis höga tallarna riskerar att ge vika då omkringliggande vegetation försvinner. Alla befintliga träd inom planområdet är nödvändiga att undanröja.

Där så är möjligt sparas ungträd och småplantor av träd. En del av den avbanade matjorden ska behållas inom området för att kunna läggas ut som täckning i gränzoner mellan anlagd yta och bevarad natur. Den avbanade jorden innehåller en fröbank som ger snabbare återtablering av naturlig flora.

De växter som planteras i området ska ha blomningstid som sprider sig från tidig vår till sen höst. Dels för blomsterprakten, men också för att gynna bin och andra insekter. Några av de växter som bin och fjärilar föredrar är kryddväxter, vilka även är nyttoväxter för människor.

Träd och buskar som ger antingen nektar och/eller bär ska väljas, dels för att gynna fågelliv men också för deras prydnadsvärde.

Någa genomtänkta och varierade planteringar bidrar till att öka områdets biologiska mångfald, inte bara genom vad som växer i planteringar utan också genom vilka djur och insekter som dras till dessa växter.

I gatans mellanzon planteras nya träd. Det blir en blandning mellan rönn (*Sorbus aucuparia*) med en sluthöjd på ca 10-15 m och rosenapel (*Malus floribunda*) med en sluthöjd på 5-7 m. För båda ska storlek vara 18-20 (stamomfång) vid plantering.

Tak på radhus, carports och miljöhus utförs som gröna tak och planteras med olika sorters fetbladsväxter. Dessa är anspråkslösa vad gäller jorddjup och torka, samt klarar värmen på ett tak. Taken ska med fördel planteras med olika arter som blommar under olika tider på säsongen för att locka till sig bin och fjärilar.

Ett bärande eller blommande träd/buske per tomt ska finnas inom förgårdsmark.

Klättrväxter ska planteras vid plank och gavlar där utrymmet möjliggör detta, se illustrationsplan landskap. Alla dessa klättrväxter klättrar antingen genom att slingra sig eller med klängen, alltså inga sugfötter eller dylikt som kan förstöra fasader.

Klättrväxter för soligt läge: *Clematis vitalba* 'paul farges', *Clematis viticella* (den rena arten, sorter blir inte lika höga), *Clematis 'huldine'*, *Clematis montana* var. *rubens*, Kamleontbuske (*Actinidia kolomikta*), Bokharabinda (*Fallopia baldschuanica*), Kaprifol (*Lonicera periclymenum*).

Klättrväxter för halvskugga-skugga: Pipranka (*Aristolochia macrophylla*), Vintertry (*Lonicera henryi*)

Perenner som gillas av bin och fjärilar: olika slags anisop (*Agastache*), plymspirea (*Arununcus dioicus*), solhatt (*Echinacea purpurea*), bolltistel (*echinops bannaticus* 'Veitch's Blue'), olika slags martorn (*Bryngium*), rosenflokel (*Eupatorium, maculatum*), kärleksört (*Hylotelephium telephium*), isop (*Hyssopus officinalis*), rosenstav (*Liatris spicata*), temynta (*Monarda didyma*), kantnepeta (*Nepeta faassenii*), kungsmynta/*oregano* (*Origanum vulgare*), gullviva (*Primula veris*), stäppsalmia (*Salvia nemorosa*), smultron (bra som marktäckare, *Fragaria vesca*)

Djurliv

I och med bebyggelsen av området försvinner naturliga boplatser för djur, men det skapas också nya möjliga boplatser för djur och insekter. Till viss del kan dessa ses som ersättning för det som försvinner vid exploateringen.

Insektsholkar och fågelradhus integreras i planken. Fågelholkar placeras minst 2m från marken och gärna i närheten av vegetation som kan ge skydd och skugga.

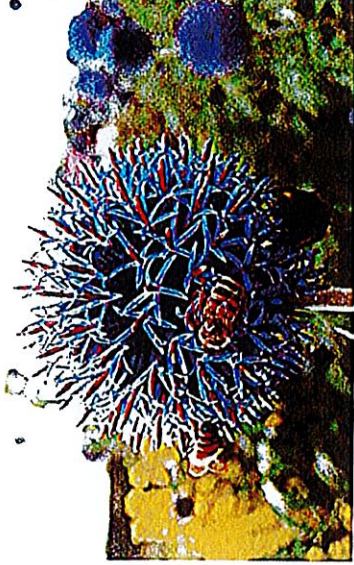
Möblering

Sittplatser ordnas vid lekytan.

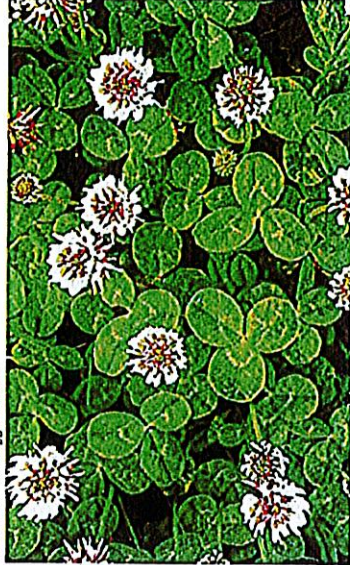
Lekplats

Lekyta för de minsta etableras mellan radhuslänga A1 och B, med närhet till naturområdet.

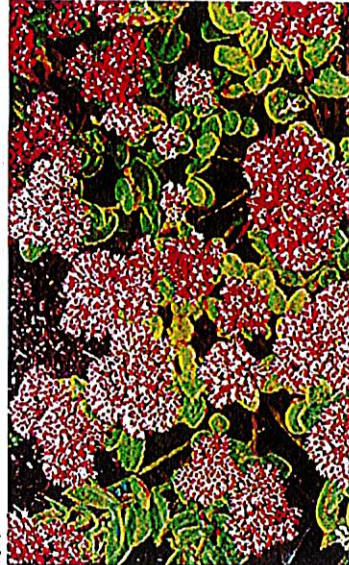
Plats ska finnas för en liten rutschbana och 1-2 fjäderungdjur. Som fallskydd används bark.



Blå bolltistel är exempel på växt som älskas av bin, humlor och fjärilar.



Klöverväxter är en viktig nektarkälla för bin och humlor.



Kärleksört är exempel på en perenn som blommar sent in på hösten

Dagvattnet

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig natur med blandad vegetation till stor del ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta. Detta ställer krav på dagvattenhanteringen.

Sammanfattningsvis föreslås en dagvattenhantering baserad på gröna tak, makadamdike och växtbäddar, som ger fördröjning på kvarteretsmark och där fördröjningsvolymerna dimensioneras så att utflödet från området inte ökar jämfört med nuvarande situation. Dagvattenhanteringen föreslås baseras på fördröjning utan infiltration, detta för att ytliga jordlager i området har dålig genomsläpplighet. Valet av gröna system passar väl ihop med kvarterets hållbarhetsprofil, och bidrar även till en viss rening av dagvatten, och på så sätt minimeras risken för negativ påverkan på recipienterna Albynsjön och Tyresån.

För delområde 1 (se dagvattenutredning), som sluttar åt nordväst, föreslås ett öppet avvattningsstråk i form av ett täckt makadamdike längs med hela västra gränsen med lutning norrut mot dagvattenbrunnen. Här finns en cirka 1.5 m bred och 60 m lång yta tillgänglig, och ytan slutar precis intill den brunn dit vattnet ska ledas. Beräknad nödvändig fördröjningsvolym för delområde 1 motsvarar magasineringvolymen hos ett makadamdike med bredden 1 m i toppen, 0.5 m i botten, djup 1 m och längd 60 m, under förutsättning att makadambädden har en porositet på ca 30 %.

Utloppet begränsas till 6 l/s för att motsvara avrinningen från oexploaterad mark. Dikets utformning skall göras så att dagvattnet vid högre flöden än det dimensionerande leds bort från bebyggelsen och ut på grönområdet till väster, för att undvika skador på husen.

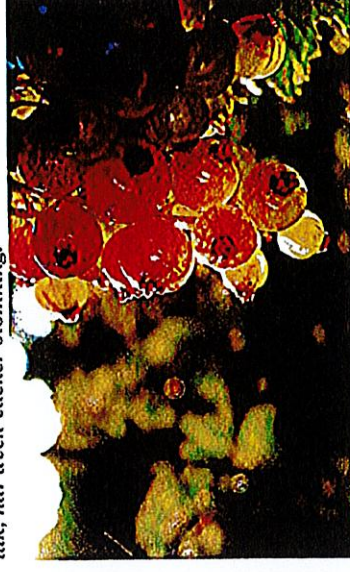
Från hustaken i område 1 föreslås stuprör med utkastare mot avvattningsstråket/makadamdiktet. Gångytorna lutar naturligt mot diket och överskottsvatten härifrån kan därför gå via markytan. Längs fasthetsgränsen i söder föreslås en lågpunktslinje som ansluter till diket, alternativt en förlängning av diket, för att säkerställa att vatten inte blir stående vid fasthetsgränsen i söder.

För delområde 2 och 3 (se dagvattenutredning) föreslås en lösning som kombineras med den planerade sektionen med trädplanteringar mitt i kvartersgatan, där planteringarna utformas så att de även fungerar som system för rening och fördröjning av dagvatten, till exempel med hjälp av skeletjordar. Växtbäddarna utformas så att de både har tillräcklig magasineringvolym och uppfyller de förutsättningar som krävs för att träden (eller de växter som väljs) ska trivas. För att uppnå den beräknade nödvändiga fördröjningsvolymen behövs ca 10 träd i mittenstråket, varav 4-5 stycken i område 2 och 5-6 i område 3. Om denna skeletjordsvolym är svår att få plats med kan lösningen kompletteras med (eller delvis ersättas av) dagvattenkassetter som har en mycket hög porositet

En dränledning anläggs i botten längs med hela mittenstråket för att fördela volymerna dit det finns utrymme samt för att koppla hela systemet till den befintliga dagvattenbrunnen. Utloppet från fördröjningssystemet i gatans mittsektion begränsas till 14 l/s för att motsvara flöden från oexploaterat område. För att inte skapa problem vid regn kraftigare än det dimensionerande regnet bör någon form av bräddlösning övervägas, där överskottsvatten kan ledas till ett ställe där det gör minst skada, exempelvis till grönområdet väster om det nya kvarteret.



Gul fetknopp, vilken är vanligt förekommande på gröna tak, har även vacker bloming.



Röda vinbär är en populär bärbuske som passar bra i mindre trädgårdar.



Gräsbök är exempel på växt som både är nyttosvärt för människor och populär hos humlor, bin och fjärilar.

Gatan höjdsätts så att de i första hand lutar mot mittsektionen och så att överskottsvatten från gatorna rinner till växtbäddarna via marken. I de fall det inte är möjligt läggs rännstensbrunnar i lågpunkterna som ansluts till växtbädden. Gatan i område 2 lutar norrut, men dränledning i växt-/trädbäddarna föreslås läggas med lutning mot söder så att dagvattnet även från norra delen kan ledas till anslutningspunkten. För avrinning från takytorna i område 2 föreslås stuprör som kopplas till ledningar under mark från husen ner mot växtbäddarna i gatans mittsektion. Av tillgänglighetsskäl föreslås inte öppna rännor.

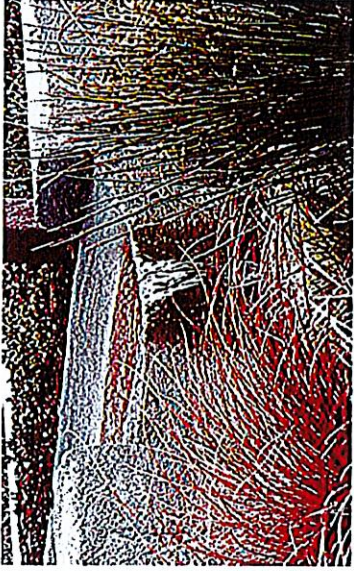
Hustaken i område 3 lutar delvis bort från gatan, och det är även svårt att få plats med markrännor i den del som är närmast gatan. Därför föreslås här stuprör ner i marken och ledningar under mark. Höjdsättningen på marken närmast kvartersgränsen anpassas så att lågpunkterna är längst i norr, längst i söder eller i mitten där det finns ett utrymme mellan husen. På så sätt kan vatten ta sig ut även vid kraftiga regn när stuprörens kapacitet eventuellt inte räcker till.

Dagvattenutredningen finns med som en bilaga till kvalitetsprogrammet. Den beskriver hanteringen av dagvatten mer i detalj inom och i anslutning till planområdet

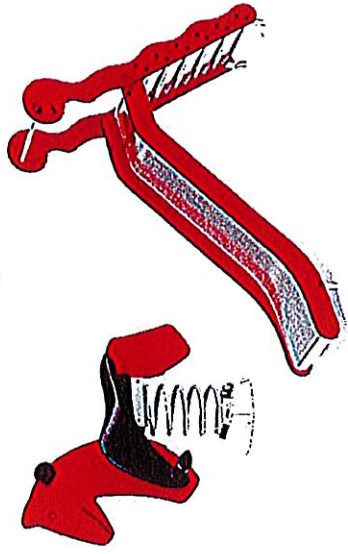
Odling

Radhusen har små trädgårdar och uteplatser i två väderstreck.

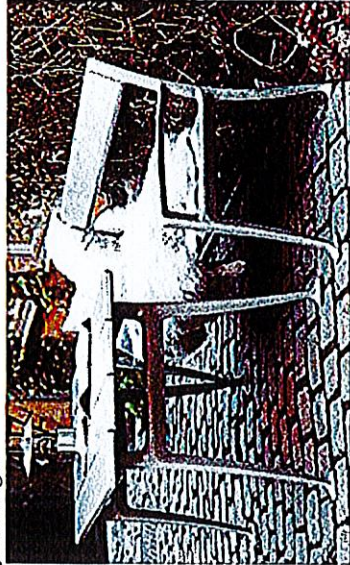
Det finns sedan tidigare ett tillgängligt område för odling väster om planområdet på kommunens mark.



Dagvattenhanteringen blir en vattenlek.



Exempel på lekverktyg, Rutschbana och Fjäddergunglek från Hags.



Referens sittbänk Neo från Lappset.

Process

När planen har vunnit laga kraft och exploateringen ska genomföras börjar bygglovsprocessen. I bygglovvärendet kontrolleras att den planerade exploateringen följer detaljplanen, plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler (BBR). Samtidigt kommer kommunen att följa upp att målen för detta kvalitetsprogram och andra kommunalt beslutade program och riktlinjer hålls. Det kommer att ske parallellt. Här nedan beskrivs processen och roll- och ansvarfördelningen som gäller under genomförandet.

- 1. När planen vunnit laga kraft och innan bygglovhandlingar lämnas in**
Kommunen och byggherren stämmer av projektets innehåll, vilka krav detaljplanen, detta kvalitetsprogram och exploateringsavtalet ställer så att båda parter är informerade och överens om det.
Ansvärlig och sammankallande: *Kommunen (mark)*
Deltagande: *Byggherren och kommunen (bygglov, mark, plan)*
Handlingar: *Detaljplan, kvalitetsprogram, byggherrens programhandlingar.*
- 2. Fästighetsregleringar genomförda**
Ansvärlig: *Byggherren*
Utförande: *Lantmäteriet*
- 3. Inför bygglovsansökan**
Innan kommunen (bygglov) bekräftar att kompletta handlingar för bygglovet inkommit så kontrolleras att kvalitetsprogrammets krav kommer att uppfyllas. Kommunen vill i det här skedet försäkra sig om att den kompletta bygglovsansökan även klarar kvalitetsprogrammets krav.
Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.
Ansvärlig: *Kommunen (bygglov, mark, plan)*

4. I samband med att bygglov, marklov, rivningslov och etableringslov utfärdas
Kompletta handlingar för lovvärendet har nu inkommit och därmed startar bygg lovsärendet. Kommunen (bygglov) stämmer av att inkomna handlingar följer detaljplanen. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvärlig: *Kommunen*
Deltagande: *Byggherren*

5. Kontrollansvarig utses
Ansvärlig: *Byggherren*
Godkänns av: *Kommunen (bygglov)*

6. I samband med tekniskt samråd
Som en del av bygglovvärendet kontrolleras bygglovhandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd.
Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvärlig och sammankallande: *Kommunen (bygglov)*
Deltagande: *Kommunen (bygglov, mark, plan), byggherren, KA*

7. Startbesked ges
Byggnation får påbörjas först när startbesked ges. I startbeskedet fastställer kommunen (bygglov) kontrollplanen.

Ansvärlig: *Kommunen*
Mottagare: *Byggherren*
Besiktning på plats

8. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats (träd, naturskydd, byggstängsel,

besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm). Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen och/eller i kvalitetsprogrammet.

Ansvärlig och sammankallande: *Byggherren*
Deltagande: *Byggherren, arbetsplatsansvarig, kommunen (mark, gata)*

9. Under uppföljning av kontrollplanen
Kommunen (bygglov) stämmer av att bygget följer de lov som getts i bygglovvärendet. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att bygget också uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvärlig: *Kommunen (bygglov och mark)*
Deltagande: *Byggherren*

10. I samband med att slutbesked ges
Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked är utfärdat enligt plan- och bygglagen. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Kommunens projektledare (mark) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i exploateringsavtalet.

Ansvärlig och sammankallande: *Kommunen (bygglov och mark)*
Deltagande: *Byggherren, KA*

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren BRÖ Blåbärriset/
Reinova properties AB har uppfyllt åtagandena
enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

Datum

.....

Projektlezare i kommunen

CHECKLISTA (bocas av innan bygglovet skickas in)

Att göra:

- Lekyta skapas inom fastigheten
- Minst två hustyper ska finnas i området, och anpassas till terräng
- Komplementbyggnader ska ha vegetationstak, stående träpanel i samma kulör som hus A1 och A2 (ej växthus)
- Höjdskillnader mot gata ska ta upp med hjälp av trappning i fasad.
- Alla bostäder ska ha minst 1 uteplats
- Det ska enkelt att röra sig tvärs Basilikagränd
- Fasad består av stående träpanel eller uppmurat tegel. Träpanel målas i matt färg gulockra
- Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Det ska vara klättrväxter på spälje eller väjer vid fasaderna
- Byggnaderna utformas med trämaterial i såväl stomme, isolering och ytskikt. I hus B undantaget.
- Socklar utförs i grå betong
- Insektsholkar och fågelradhus integreras i plank
- Balkongräcken och staket utförs i smide
- Tak täcks med solpaneler alternativt sedum.
- Väje fasighet ska utformas med smarta hemlösningar
- Fönsterbågar karmar och lister mm målas i något mörkare ockragul kulör och vitt
- Träd och nektargivande växter planteras inom området
- Plank målas likt panel
- Bottenvåning hus B har högre takhöjd än normalt samt stora glaspartier mot gata.
- Två miljöhus i området med 8 fraktioner. utförs med stående träpanel i samma kulör som hus A1 och A2
- 4 väderskyddade cykelparkeringsplatser per hushåll ska finnas
- 1 parkeringsplats per hushåll samt 2 bilpoolplatser ska finnas
- Fördrojningsmagasin för dagvattenhantering ska anordnas inom fastigheten
- Avbanaad matjord från befintlig terräng sparas och läggs tillbaka
- Förgårdsmark utförs med genomsläppligt material

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

KRYDDVÄGEN ETAPP 3, BOSTÄDER VID BASILIKAGRÄND

Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Basilikan 1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

tyresö kommun



Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehåll

Granskningsutlåtande.....	1
OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
OM SAMRÅD OCH GRANSKNING.....	3
Sammanfattning	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter samrådet	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter granskningen ...	3
Lista över yttranden	3
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	4
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	4
Enskilda som bedöms som sakägare	6
Övriga enskilda	7

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 20 nya bostäder i form av radhus inom planområdet.

OM GRANSKNING

Sammanfattning

Detaljplanen var på samråd september 2014, som en del av Kryddvägenområdet. Efter samrådet delades planområdet upp i tre etapper och plangranskning för aktuell del, etapp 3, ägde rum 12 april – 3 maj 2016. Granskningen annonserades i både Dagens Nyheter och lokaltidningen Mitt i Tyresö den 12/4 samt v 15 2016, tillsammans med samrådet angående upphävandet av det § 113-forordnande som belastar planområdet. Under granskningen kom 8 yttranden in, av dessa var 7 från remissinstanser och 1 från en närboende.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena från granskningen:

Synpunkterna gäller främst underlag angående geoteknik, dagvatten och grundkarta. Synpunkterna har också gällt befintliga naturvärden.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden efter granskningen

Efter granskningen har grundkartan, geotekniskt pm samt dagvattenutredning uppdaterats.

Lista över yttrandena

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen Stockholm	2016-05-12	Synpunkt
2. Lantmäteriet	2016-05-02	Synpunkt
3. Statens Geotekniska Institut, SGI	2016-05-03	Synpunkt
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-04-27	Ingen erinran
5. Södertörns Brandförsvarsförbund	2016-04-29	Synpunkt
6. Trafikförvaltningen, SLL	2016-04-28	Synpunkt
Intresseorganisationer		
7. Naturskyddsföreningen Tyresö	2016-05-03 2016-05-04	Synpunkt
Enskilda sakägare,		
-	-	-
Övriga enskilda		
8. Boende odlingslotten 15, Basilikagränd 120	2016-04-26	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser, i likhet med SGI, att de geotekniska förhållandena och markens lämplighet för planerad bebyggelse behöver klargöras. Kommunen behöver tydligt motivera om de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse, med hänsyn till risken för ras.

Översvämningsrisk på grund av framtida klimatförändringar och eventuell påverkan på bebyggelse bör utredas för att klargöra behovet av eventuella åtgärder.

I beräkningarna av dagvattenmängder efterfrågar Länsstyrelsen användandet av en klimatkoefficient eftersom nederbördsmängden förväntas öka i framtiden. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas hur det kommer säkerställas att planens genomförande inte påverkar vattenkvaliteten negativt eller försvårar den förbättring som krävs för att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Dagvattenutredningen och den geotekniska promemorian ses över och uppdateras.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Aktualiteten på grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader. Fastighetsbeteckningar som Krusmyntan och Lustgården saknas.

Under rubriken "Organisatoriska frågor" (s. 22) framgår att Vattenfall ansvarar för elledningar inom kvartersmark fram till anslutning i byggnad. U-område behöver införas för att ledningsrätt ska kunna bildas, om allmän ledning ska placeras inom kvartersmark.

Under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" bör det framgå vem som ansöker om lantmäteriförrättning samt vem som ska stå för förrättningskostnader.

Av sista stycket på s. 22 framgår att "om det blir aktuellt att uppföra planerad bebyggelse med äganderätt blir det aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för gemensam väg, parkering och ledningar". (bör även miljöstation ingå?) I så fall blir det även fråga om avstyckning vilket bör nämnas. Detta innebär ev. också att lydelsen på s. 25 om VA-anslutning blir otydlig. "I fastighetens omedelbara närhet" behövs u-område?

Befintliga § 113-förordnanden kommer att fasas ut under de kommande åren. De nya regler som trädde i kraft den 1/1 2015 innebär att några nya beslut av den här typen inte kommer att kunna meddelas för de planprocesser som påbörjas från och med detta datum. För planprocesser som påbörjats innan men avslutas efter detta datum gäller att ett sådant beslut kan bli meddelat om kommunen ansöker om det hos länsstyrelsen innan den 1/1 2016. Lantmäteriet tolkar denna regel som att den också får anses innefatta sådana beslut om ändring eller upphävande som kan bli behövliga p.g.a. att en ny plan ersätter en gammal. För planprocesser som

påbörjats innan den 1/1 2015 och som berör ett område där det gäller ett befintligt exploatörsbeslut, t.ex. ett förordnande enligt 113 § BL, som behöver justeras, så kan och bör ett sådant beslut meddelas innan den nya planen antas. Kommunen måste då ha lämnat in en ansökan till länsstyrelsen om detta innan den 1/1 2016. Om ansökan inte skickades till länsstyrelsen innan det datumet synes det inte längre finnas möjlighet för länsstyrelsen att besluta om ändring eller upphävande av ett gällande exploatörsbeslut innan den nya planen antas. Det enda alternativ till att vänta med antagandet tills beslutet upphört att gälla är då att det i planbeskrivningen görs en mycket tydlig redovisning och motivering varför förekomsten av exploatörsbeslutet inte innebär något hinder mot ett antagande och genom-förande av planen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Allmän ledning avses inte placeras inom kvartersmarken. Bebyggelsen avses inte uppföras med äganderätt. Planbeskrivningen uppdateras.

Länsstyrelsen fattar beslut om upphävandet av §113 och Tyresö kommun har ansökt och fått beslut om att §113 har upphävts för aktuella delar inom planområdet.

3. Statens Geotekniska Institut, SGI

Med hänsyn till att underlaget indikerar att förutsättningarna är relativt gynnsamma, föreslår vi att området inledningsvis besiktigas och karteras av geoteknisk sakkunnig och att det vid behov utförs undersökningar. Aktuell frågeställning är även bedömning av risk för bergras/blocknedfall vid branta partier."

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Den geotekniska promemorian uppdateras.

5. Södertörns Brandförsvarsförbund

I planbeskrivningen anges inte hur brandvattenförsörjning till området kommer att utföras.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Planbeskrivningen uppdateras.

6. Trafikförvaltningen, SLL

Trafikförvaltningen vill uppmärksamma kommunen på att busstrafiken i området har ändrats sedan samrådsskedet. I planbeskrivningen anges att området kollektivtrafikförsörjs av "stombuss 802 som trafikerar sträckan Gullmarsplan-Tyresö centrum". Linje 802 inte är en stombusslinje, så som tidigare linje 872 var, varför detta bör korrigeras i planbeskrivningen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Planbeskrivningen uppdateras.

Intresseorganisationer

7. Synpunkt från Naturskyddsföreningen Tyresö

För att öka medborgarnas inflytande och säkra den demokratiska processen borde planområdet, för etapp 3, först genomgå ett nytt samråd.

Vi uppskattar planförslaget och kvalitetsprogrammets ambitiösa gestaltning och "gröna" strategier. Det är viktigt att dessa blir förverkligade och läses fast i

samband med detaljplanens antagande så att inte de höga kvaliteterna "prutas" ned av ekonomiska eller andra skäl.

Vi är mycket besvikna på att kommunen inte har tagit någon hänsyn till vårt viktiga krav på en öst-västlig "grön" passage söder om planområdet, som vi vid ett flertal tillfällen påpekat under planprocessen. Passagen ingår i ett sammanhängande grönområde och är avgörande för att binda samman de gröna värdekärnorna i syfte att säkra rekreationsstråk och upprätthålla ekologiska spridningssamband. Förtätningstudien/exploateringsutredningen med landskapsanalys, från TEMA gruppen 140904, är endast gjord med utgångspunkt från ett lokalt perspektiv utan hänsyn till de ekologiska sambanden med omgivningen. Dessa finns istället redovisade i kommunens nya Grönstrukturplan (GSP) från april 2014 där passagen ingår i en kommunal kil/värdekärna i Farmarstigens kilområde (7) som är kopplat till Farmar-stigens värdekärna (6) och Barnsjöområdets värdekärna (8), se sid 7 i GSP.

Hela planområdet Kryddvägen bör naturinventeras med hänsyn till artbestämning av befintligt växt- och djurliv.

Naturskyddsföreningen anser att Tyresös omfattande bostadsbyggnadsprogram måste följas av en väsentligt utbyggd kollektivtrafik. Se bilaga klimat.

Avsaknaden av erforderliga förrådsutrymmen i de olika hustyperna riskerar att bidra till ett oönskat antal anmälningar/önskemål om diverse bygglovsbefriade komplementbyggnader i det redan hårt exploaterade området.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna men delar inte bedömningen att samrådet ska göras om.

Kvalitetsaspekterna avtals genom kvalitetsprogrammet som är en avtalsbilaga till marköverlåtelseavtalet som tecknas i samband med att detaljplanen antas.

Värdena som tillskrivs passagen bedöms tillgodoses i närområdet

En övergripande bedömning av naturvärden har gjorts och vidare inventering har inte bedömts vara nödvändig.

Kommunen delar bedömningen att kollektivtrafik är en viktig funktion och jobbar för att bevaka dessa frågor. Dock regleras den inte i detaljplanen.

Till radbus finns inte möjligheten att uppföra bygglovsbefriade komplementbyggnader, detta gäller endast friliggande 1 och 2 bostadshus

Enskilda som bedöms som sakägare

Inga yttranden har inkommit från närboenden som bedöms vara sakägare.

Övriga enskilda

8. Synpunkt från boende på Odlingslotten 15, Basillikagränd 20

Vi vill först och främst beklaga att ytterligare ett av få skogspartier som finns kvar i centrala Tyresö kommer att bebyggas.

Därför föreslår vi följande:

Att de första 4 husen (räknat från "Krusmyntan") flyttas ca 5 meter inåt skogen och därmed vägen flyttas lika långt. Då bildas en "grön" korridor mellan våra hus och vägen och våra anlagda rabatter som är till glädje för alla kan räddas.

Att ett bullerplank och/eller stora buskar avgränsar så att buller minskas och insynen minskar.

1 dessa ritningar (som vi fick hemskickade) finns inget inritat på det gamla odlingslotsområdet mellan Basilika och Kryddgårdsgränd. Vi har tidigare sett ritningar med en damm, odlingslotter mm inritat. Innebär det att den delen är skrotad?

Om det fortfarande är tänkt att det ska byggas där så föreslår vi:

Att odlingslotterna flyttas till där vi nu redan har odlingslotter.

Att man i anslutning till odlingslotterna öppnar upp den vattenpost som redan finns där.

Att man anlägger en kompost i minst 3 sektioner.

Andra saker som vi undrar över är:

Om det gjorts någon växt- och djurinventering i detta område?

Vem har gjort den i så fall?

Vad kom de fram till? Alltså, vilka växter och djur kom de fram till finns i detta område? Är några av dessa skyddsvärda?

När är det tänkt att det ska börja byggas? Ska etapp 1 byggas först, etapp 2 sen och sist etapp 3?

Kommer vi få någon kompensation för störningar i vårt boende?

Svar: Kommunen noterar detta och vidtar åtgärder för att skapa visuell avskärmning mellan befintlig bebyggelse och kommande angöringsväg. Möjlighet till odling avses finnas kvar genom att en kolonilottsörening bildas. En översiktlig bedömning av Naturvärden har gjorts av kommunens ekolog. Ingen vidare inventering bedömdes nödvändig. Detaljplanen väntas antas kvartal 1 2017. Om detaljplanen inte överklagas vinner den lagakraft efter 3 veckor och då kan fastighetsbildning påbörjas och bygglov sökas. Tidplan för byggstart är upp till byggherren men sker troligen sommaren 2017.

Datum 2017-02-07
Tid 18:30–20:00
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset


Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid 2017-02-13

Paragrafer 19 - 33

Sekreterare 
Hillevi Elvhage

Ordförande 
Fredrik Saweståhl

Justerande 
Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2017-02-07
Datum då anslaget sätts upp 2017-02-14
Datum då anslaget tas ned 2017-03-08
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
Hillevi Elvhage

am 

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande

Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande

Anki Svensson (M)

Andreas Jonsson (M)

Dick Bengtson (M)

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Leif Kennerberg (KD)

Kristjan Vaigur (S)

Jannice Rockstroh (S)

Carl Johan Karlson (S), §§19-21 och 23-33

Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Carl-Johan Karlson (S) § 22

Marie Åkesdotter (MP)

Anders Wickberg (SD)

Ersättare

Annika Henningsson (M)

Anna Steele (L)

Mats Larsson (L)

Helen Dwyer (C)

Anna Lund (KD)

Anders Linder (S)

Peter Bylund (MP)

Inger Gemicioglu (V)

Marie Axelsson Ahl (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen



Ingrid Bardh, tf ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen

Catarina Stavenberg, seniorkonsult, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 25

Jenny Linné, avdelningschef mark och exploatering, stadsbyggnadsförvaltningen

Helene Bergström, strateg, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 25

Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen

Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

Robert Skölin, politisk sekreterare, M, till och med § 22

Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Jan Nilsson, chef fastighet och facility, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 24

Anders Johansson, praktikant, stadsbyggnadsförvaltningen



Hillevi Elvhage, kommunkonferenssekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Lotta Stjernfeldt (M)

Peter Odelvall (M)

Karin Ljung (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Datum 2017-02-23
 Tid 18:00–19:25
 Plats Aulan, Tyresö gymnasium, Farmarstigen 7

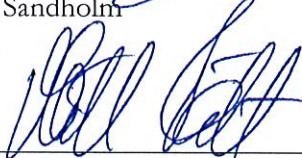
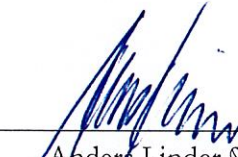
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2017-03-02

Paragrafer 11 - 21

Sekreterare 
 Päivi Sandholm


Ordförande  
 Mats Fält §§ 17-21 Anders Linder §§ 11-16




Justerande  
 Anki Svensson Kristjan Vaigur

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunfullmäktige
 Sammanträdesdatum 2017-02-23
 Datum då anslaget sätts upp 2017-03-03
 Datum då anslaget tas ned 2017-03-25
 Förvaringsplats för protokollet Kansli arkiv plan 6



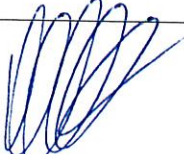
Underskrift 
 Päivi Sandholm

			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Mats Fält (M)
 Sonja Gustafsson (M)
 Anders Linder (S)
 Fredrik Saweståhl (M)
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Mathilda Lundh (M)
 Dick Bengtson (M)
 Annika Henningsson (M)
 Erkki Vesa (M)
 Peter Odelvall (M)
 Lotta Stjernfeldt (M)
 Mikael Onegård (M)
 Peter Freij (M)
 Gerd Dufberg (M)
 Thomas Halvarsson (M)
 Lilian Edberg (M)
 Olle Karlström (M)
 Jesper Lithman (M), tjänstgörande ersättare för Christer Flodfält (M)
 Anna Steele (L)
 Mats Lindblom (L)
 Christina Melzén (L), närvarande från kl 18, tjänstgörande från § 18
 Mats Larsson (L)
 Åsa de Mander (L), tjänstgörande ersättare för Christina Melzén (L) tom § 18
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Helen Dwyer (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Anna Lund (KD)
 Anita Mattsson (S)
 Martin Nilsson (S)
 Mathias Tegnér (S)
 Karin Ljung (S)
 Alfonso Morales (S)
 Jannice Rockstroh (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Kristjan Vaigur (S)
 Helena Rustas (S)
 Carl Johan Karlson (S)
 Lennart Jönsson (S)
 Jerry Svensson (S), tjänstgörande ersättare för Selma Harki (S)
 Eija Rätty (S), tjänstgörande ersättare för Mikael Fallmo (S)
 José Blanco Garcia (S), tjänstgörande ersättare för Susann Ronström (S)
 Kjell Andersson (S), tjänstgörande ersättare för ~~Lennart Jönsson~~ (S) under § 17
 Marie Åkesdotter (MP)
 Peter Bylund (MP)
 Lilian Nylinder (MP)
 Mikael Ordenius (MP)
 Rickard Ljung (MP)
 Anders Erixson (V)
 Inger Gemicioglu (V)
 Per Carlberg (SD)
 Anders Wickberg (SD)
 Sandra Ekengren (SD)
 Sture Ericson (SD), tjänstgörande ersättare för Henrik Mellström (SD)

Carl Johan Karlson (S) / P.f
W
W

Ersättare



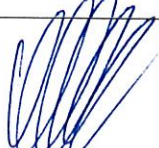
Daniel Johansson (SD)
 Eric Olm (M)
 Kaj Runelund (M)
 Fredrik Bergquist (M)
 Gisela Wilkens (M)
 Pål Keusch (S)
 Luis Arias Vera (MP)
 Peter Söderlund (MP)

Övriga

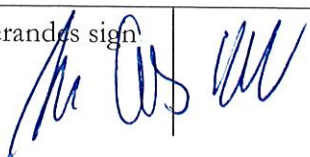

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Christer Flodfält (M)
 Susanne Sohlberg (M)
 Klas Torstensson (M)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Bo Jakobsen (M)
Martin Johem (M)
Leif Lanke (L)
Anders Olsson (C)
Dan Grönstedt (C)
Per Lindén (KD)
Marika Marklund (KD)
Selma Harki (S)
Mikael Fallmo (S)
Susann Ronström (S)
Sara Granstrand (S)
Beatrice Rubeling (S)
Nasrin Isfandary (MP)
Marcus Obligado (V)
Ann Ödlund (V)
Jörgen Bengtsson (SD)
Henrik Mellström (SD)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	--	---	--------------------