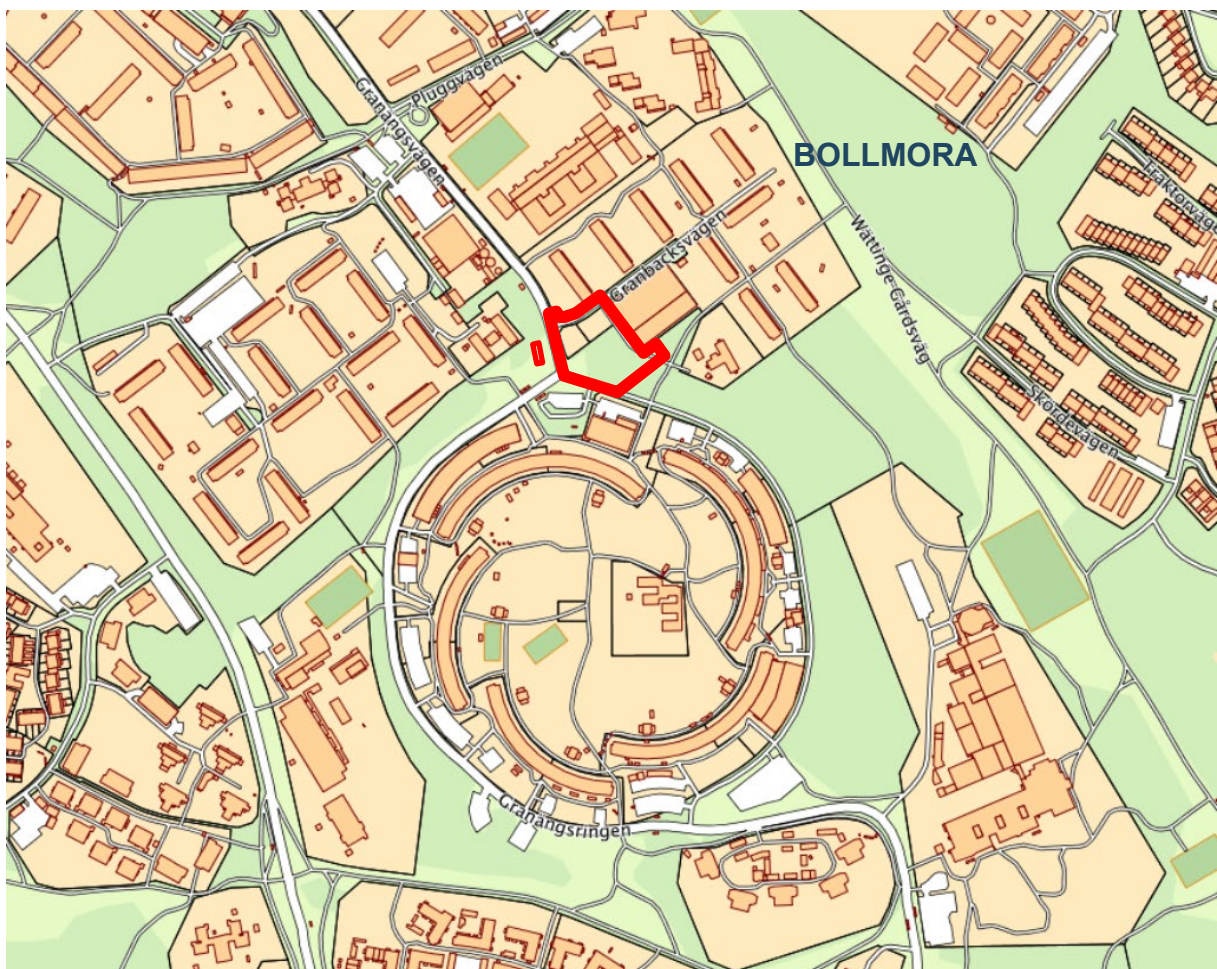


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Granängstorget, kvarter C

Fastigheten Nyboda 1:20 samt del av fastigheterna Bollmora 2:1 och Nyboda 1:17
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning markerad med röda linjer

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan	4
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
Uppdelning av planområdet.....	6
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning	7
Areal och markägförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande planer	8
Sammanfattad behovsbedömning	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Natur, landskapsbild och stadsbild	10
Bebbyggelse	12
Torg och trappor	16
Gator och trafik	16
Kollektivtrafik.....	17
Parkering	17
Barnperspektiv.....	19
Kulturmiljö	19
Service.....	20
Dagvatten	20
Miljö, hälsa och säkerhet	23
Radon	23
Buller.....	23
Planbestämmelser	24
Genomförande, ekonomi & ansvar	27
Genomförande.....	27
Tidplan för genomförande.....	27
Genomförandetid	27
Avtal.....	27
Exploaterings, genomförande- och köpeavtal	27
Parkeringsavtal	28

Ansökan samt överenskommelse om fastighetsreglering	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Markägförhållanden	28
Fastighetsreglering/fastighetsbildning	28
Konsekvenser för fastigheterna	29
Organisatoriska frågor	30
Huvudmannaskap	30
Teknisk försörjning.....	30
Avfall	30
Vatten och avlopp	30
Fjärrvärme.....	30
El.....	30
Fiber/Digital kommunikation m.m.....	30
Ekonomiska frågor.....	31
Planavgift	31
Bygglov	31
Vatten och avlopp (VA)	31
Fastighetsbildning, intrång och inlösen	31
Allmän platsmark.....	31
Kvartersmark.....	31
Kommunens genomförandekonomi	31
Administrativa frågor	32
Utbyggnadsordning, etappindelning och logistik.....	32
Medverkande tjänstepersoner	32

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Granskningsutlåtande (Detaljplan för Granängstorget)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret?)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Solstudie för Granängstorget (Arkitema architects, juli 2017)
- Trafikstudier för Wättingebacken och Granängsringen (ÅF, 2016-05-23)
- Trafikbullerutredning (ÅF Infrastruktur, 2017-06-28)
- Dagvattenutredning (ÅF, 2017-07-05)
- Dagvattenutredning (ÅF, 2019-08-23)

Plan- och bygglagen

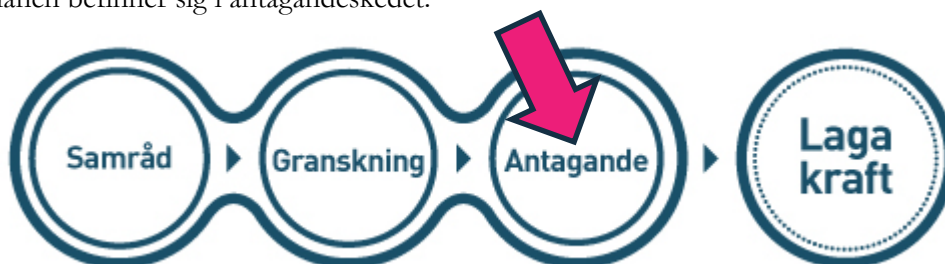
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i antagandeskedet.



Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Planbesked	2015-05-20
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-08-12
Samråd	September 2016
Granskning	November 2017
Antagande	Kvartal 4, 2024
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1, 2025

Syfte

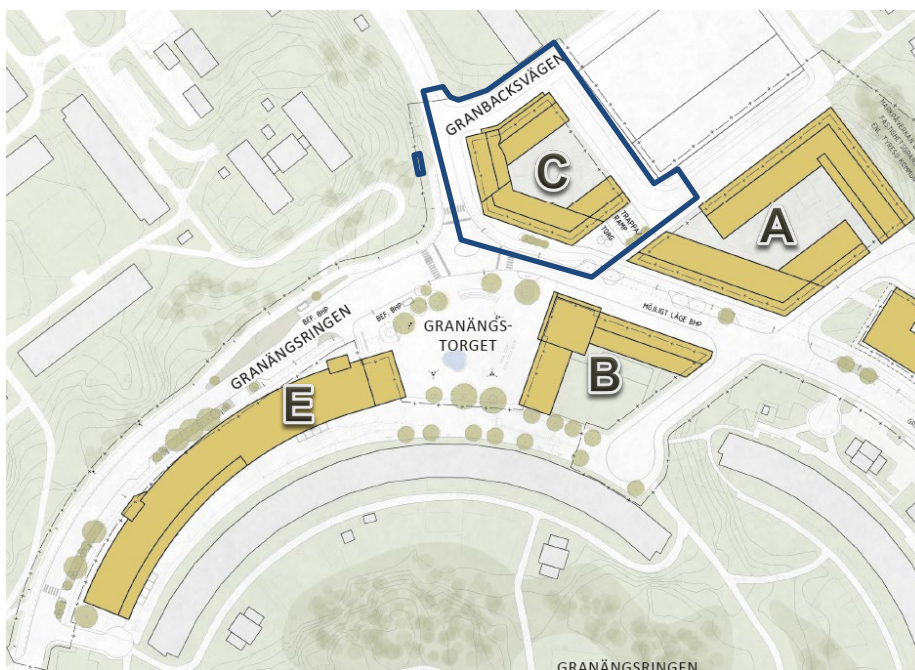
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder intill Granängstorget. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare. Förslaget syftar till att bidra med en variation av bostäder i området samt fler publika lokaler mot torg och gator.

Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen bättre kopplas samman med omgivande områden. Gator och torg omgestaltas för att ge mer utrymme till gående och cyklister samt för vistelse.

Huvuddrag

Detaljplanen är en av flera detaljplaner som planeras runt Granängstorget.

Planområdet omfattar kvarter C, en mindre torgyta och angränsande gatuområde.



Illustrationsplan över ny bebyggelse kring Granängstorget med kvarter A, B, C och E. Planområdets ungefärliga avgränsning för kvarter C är markerad med blå linjer. (Illustration SWMS arkitektur)

Förslaget möjliggör cirka 150 nya bostäder, lokaler för centrumändamål i bottenvåningen och en mindre torgyta. Förtätningen bedöms bidra till en ökad urban karaktär samt tillföra ytor för möten, rörelse och aktiviteter.

Lokaler planeras i bottenvåningar mot Granängsvägen/Granängsringen och entréer vänds utåt för att tydligare aktivera torg- och gaturummet. Förbindelsen till Wättingestråket i öster stärks genom trappa/ramp intill den mindre torgytan. Låga parkeringstal prövas inom denna detaljplan.

Bakgrund

Förvaltningen fick i februari 2015 i uppdrag att utreda olika områden för markanvisningar. Aktuellt planområde är ett av flera områden runt Granängsringen och Wättingestråket som miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gett förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för bostadsbebyggelse.

I april 2015 inkom Brickhouse Bostadsutveckling AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse och butikslokaler vid Granängstorget och längs Granängsringen. Detta ligger i linje med förvaltningens exploateringsutredning och MSU beslutade den 20 maj 2015 att ge positivt planbesked för området i anslutning till Granängstorget. Resterande delar avses att ingå i kommande program för Wättingebacken.

I september 2015 inkom Tyresö Bostäder AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra en påbyggnad på befintligt parkeringshus längs Granängsringen. Även detta ligger i linje med förvaltningens exploateringsutredning och MSU beslutade den 6 oktober 2015 att ge positivt planbesked.

I oktober 2016 inkom Akelius Residential Property AB med en ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse och butikslokaler på sin egen fastighet vid Granängsvägen och Granbacksvägen.

I december 2021 blev Akelius uppköpta av Heimstaden.

Uppdrag

Förvaltningen fick den 12 augusti 2015 § 96 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:695 och del av Bollmora 2:1 m.fl. samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med standardförfarande.

MSU beslutade den 22 mars 2016 § 44 att utöka planuppdraget och även möjliggöra för bostäder ovanpå parkeringshus vid Granängsringen 52-58 i Bollmora.

MSU beslutade den 18 oktober 2017 att återremittera ärendet som var uppe för beslut om granskning. I ett extra insatt sammanträde den 25 oktober 2017 godkände MSU granskningshandlingarna och förvaltningen gavs i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.

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 negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

Uppdelning av planområdet

Efter det att detaljplanen var ute på granskning har planområdet delats upp. Bostadskvarter C tillsammans med angränsande gata och torg går här vidare i planprocessen. Övrig mark har antagits eller går vidare i planprocessen vid ett annat tillfälle.

Denna planhandling har förtydligats genom att text, illustrationer och planbestämmelser som inte är aktuella för denna etapp har lyfts ut. Antagandehandling för kommande kvarter ges motsvarande upplägg.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 700 meter söder om Tyresö centrum. Planområdet gränsar i norr mot Granbacksvägen, i söder mot Granängsringen och i väster mot Granängsvägen.

Areal och markägoförhållanden



Fastigheter som berörs av detaljplanen. Ungefärlig planområdesgräns redovisas med röda linjer

Planområdet har en area på cirka 5 500 kvm och omfattar:

- Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av kommunen
- Fastigheterna Nyboda 1:17 och Nyboda 1:20 ägs av Heimstaden.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. ”Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt.” Berörda objekt ska samrådas med Försvarsmakten. Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

Översiktsplan

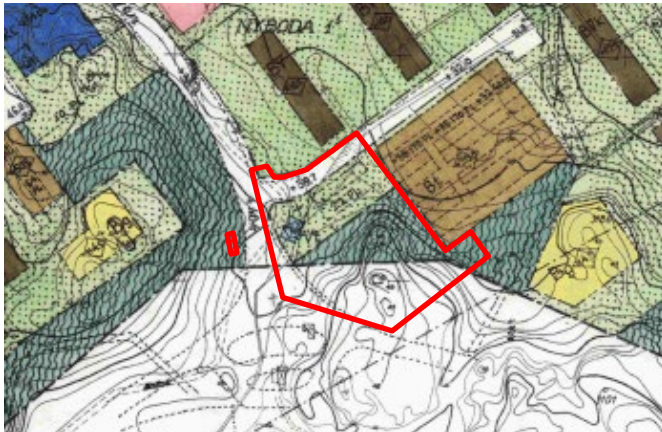
I översiktsplanen ingår planområdet som en del av den stadsbyggnadsutveckling som sker i Bollmora och centrala Tyresö. Här ligger fokus på förtätning i kollektivtrafiklägen med ett varierat utbud av attraktiva bostäder för att möjliggöra en boendekarriär i området. Det är även viktigt att skapa kopplingar till omgivande områden och entréer till park- och naturområden. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

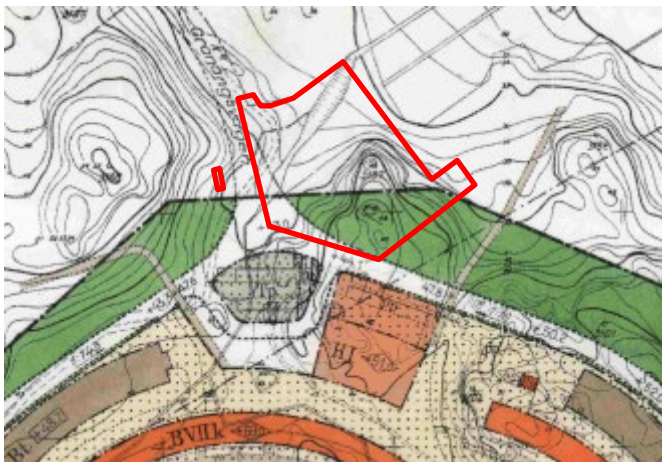
Området är idag planlagt för park, kvartersområde som ej får bebyggas och transformator- och vattentryckstation. När denna detaljplan vinner laga kraft ersätter den delar av följande detaljplaner:

- Dp 121 *stadsplan för Nybodaberg och Granbacken samt skolområde i Nyboda* (fastställd 1966).
- Dp 123 *stadsplan för Njupkärrsberg* (laga kraft 1967)

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.



Befintlig detaljplan 121. Ungefärlig planområdesgräns redovisas med röda linjer



Befintlig detaljplan 123. Ungefärlig planområdesgräns redovisas med röda linjer

Sammanfattad behovsbedömning

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. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 eller 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.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga projekt kring Granängsringen, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild för området. Planområdet är kuperat och den nya bebyggelsen ska göras tillgänglig. Stråk för gång- och cykeltrafik får kopplingar till omgivande områden. Kollektivtrafiken utökas.

Stads- och landskapsbilden förändras genom att gaturummen och torgets rumslighet stärks med bebyggelse. Byggnadernas placering och utformning har studerats så att platsens kvaliteter tas tillvara och stärks.

Miljökvalitetsnormer (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:

Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta måste åtgärder genomföras.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och stadsbild

Nulägesbeskrivning



Ortofoto med ungefärligt planområde redovisat med gula linjer

Planområdet utgörs av parkeringsyta, en tryckstegringsstation, trädbevuxen kuperad naturmark med berg i dagen och gatumark. Väster om planområdet anläggs en ny gång- och cykelförbindelse till Nybodaberg, i norr finns bostadsbebyggelse, i öster ett parkeringshus och i söder en torgyta och bostadsområdet Granängsringen.



Parkeringsplats och växlighet inom kvarter C sett från norr

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bebyggs med en stadsmässig kvartersstruktur för bostads- och centrumändamål. Den nya bebyggelsen ska bidra till att tydligare definiera det befintliga torget och gaturummet. Byggnader placeras med långsidorna mot gator, undantaget där innergården öppnar upp sig mot Granbacksvägen i öst. Entréer, lokaler och bokaler (kombinerad bostad och lokal) inryms i bottenvåningen mot gaturummet för att bidra till ett aktivt stadsrum.

För att bebygga kvarter C och anlägga torgyta och trappor intill kvarteret behöver berg sprängas och befintlig vegetation tas bort till förmån för förtätning i ett centralt läge. De boende kommer att bidra med en ökad trygghet i området då fler blickar ut över omgivningen.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Jordartskarta från SGU visar översiktliga jordartsförhållanden. Enligt denna består planområdet av urberg och glacial lera. Urberget gör att det kan finnas en viss risk för ras. Vid korsningen Granängsringen/Granängsvägen består det översta jordlagret av lera vilket ger förutsättningar för skred.

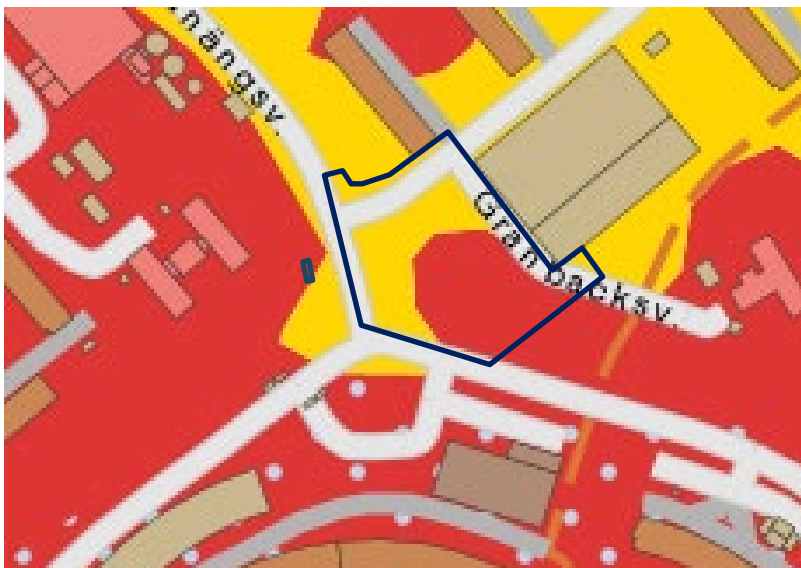


Bild från SGU visar översiktliga geotekniska förhållanden inom området. Röd markering utgör urberg, gult postglacial lera och blåprickat morän. Ungefärligt planområde är markerat med blå linjer

Planförslag och konsekvenser

Sprängning kommer ske för att göra plats för bostadsbebyggelse, torg och trappa/ramp. Stabilitetsförhållanden vid korsningen Granängstorget/Granängsvägen behöver kontrolleras i samband med breddningen av vägområdet, på grund av att översta jordlagret består av lera. En bergteknisk sakkunnig bör kontrollera bergslänters stabilitet och behov av förstärkningsåtgärder.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns en tryckstegringsstation.



Tryckstegringsstation

Direkt söder om planområdet ligger bebyggelsen Granängsringen, ett bostadsområde från år 1969 som ritades av arkitekterna Ahlström, Bryde och Åström. Området är tidstypiskt - storskaligt och trafikseparerat. Granängsringen har ett starkt, karaktäristiskt formspråk – fem svängda skivhus i upp till nio våningar som omsluter en stor, bilfri gemensam gård. Mot torget finns butikslokaler i bottenvåningen. Planområdet omges i övrigt av bostadsområdena Nybodaberg och Granbacken från 1960-talet som mestadels består av fristående lamellhus i fem våningar. Precis som Granängsringen är områdena utformade enligt funktionalismens ideal med hus i park med stora grönytor. Områdena är trafikseparerade med p-däck i utkanterna och bilfria gårdar, gångvägar och broar. I öster finns ett gruppboende.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig tryckstegringsstation flyttas till nytt läge på västra sidan om Granängsvägen. För att få plats med bebyggelsen kommer befintlig vegetation, berg och parkeringsplats tas bort.

På platsen uppförs ett bostadskvarter med cirka 150 nya bostäder och med plats för lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Kvarteret delas upp på två olika fastigheter. Bostadskvarterets innergård är upphöjt en våning och öppnar upp mot öster. Bebyggelsens fasader angränsar till vägområdet för att stärka rummet kring gata och torg.



Illustrationen visar föreslagen utformning av kvarterets norra del (Illustration: Arkitema architects)



Illustrationen visar föreslagen utformning av kvarterets södra del (Illustration: Sandellsandberg arkitekter)

Bostadskvarteret fördelas på två hus med olika byggaktörer. Våningsantal mot Granängsvägen är upp till 6 våningar inklusive inredd vind. Huskropparna ges olika uttryck genom utformning, materialval och kulör. Indragen vindsvåning begränsar den upplevda byggnadshöjden och möjliggör för takaltan. Den norra huskroppen omfattar cirka 50 lägenheter i varierande storlek och den södra omfattar cirka 100 små lägenheter. I bottenvåningen mot Granängsvägen/Granängsringen finns utrymme för lokaler som för den norra byggnaden även kan kombineras med bostadsfunktion. Det är även här som huvudentréerna till bostäderna finns. Den upphöjda innergården nås via byggnaderna men också via trappa från Granbacksvägen.

Utformningen av bostadskvarteret kommer tydligt skilja sig från omgivande bostadsbebyggelse och det kommer även framöver vara möjligt att läsa bebyggelseutvecklingens årsringar.

Solförhållanden

En översiktlig solstudie har tagits fram, denna visar att den södra delen av kvarter C skuggas av kvarter B runt kl. 12 under sommarhalvåret. Kvarterets innergård skuggas både under vinter- och sommarhalvåret. För angränsande kvarter kommer kvarter C under vårdagjämningen att skugga del av befintlig byggnad i norr runt kl. 12, befintligt parkeringsgarage under eftermiddagen och kvarter A under kvällen. Under sommaren blir skuggorna kortare och under vintertid står solen lågt och generella skuggor uppstår under hela dagen.



Vår- och höstdagjämning kl. 09



kl. 12



Vår- och höstdagjämning kl. 15



kl. 17



Sommarsolstånd kl. 09



kl. 12



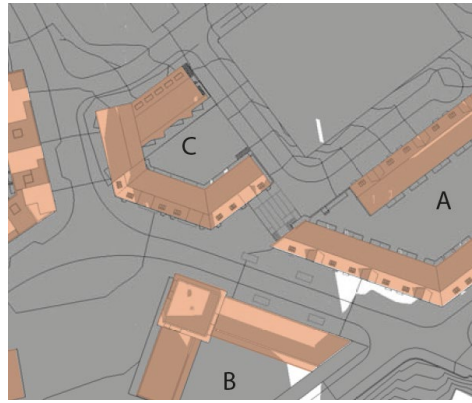
Sommarsolstånd kl. 15



kl. 17



Vintersolstånd kl. 9



kl. 12



Vintersolstånd kl. 15



kl. 17

Torg och trappor

Nulägesbeskrivning

Granängstorget i söder nås via övergångsställen men också via en gångtunnel under Granängsringen. Gångtunneln binder samman Granängsringens bebyggelse med gruppboendet och området nordöst om Granängsringen samt Wättingestråket.

Planförslag och konsekvenser

En mindre torgyta och en trappa/ramp anordnas som en alternativ passage i förhållande till gångstråk utmed vägar. Denna förbindelse binder samman Granängsringen och Granängstorget med Wättingestråket som är ett parkstråk i öster. Från torget öppnas därmed en siktlinje till det närliggande rekreationsområdet Wättingestråket, där skogen kan skymtas på håll.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

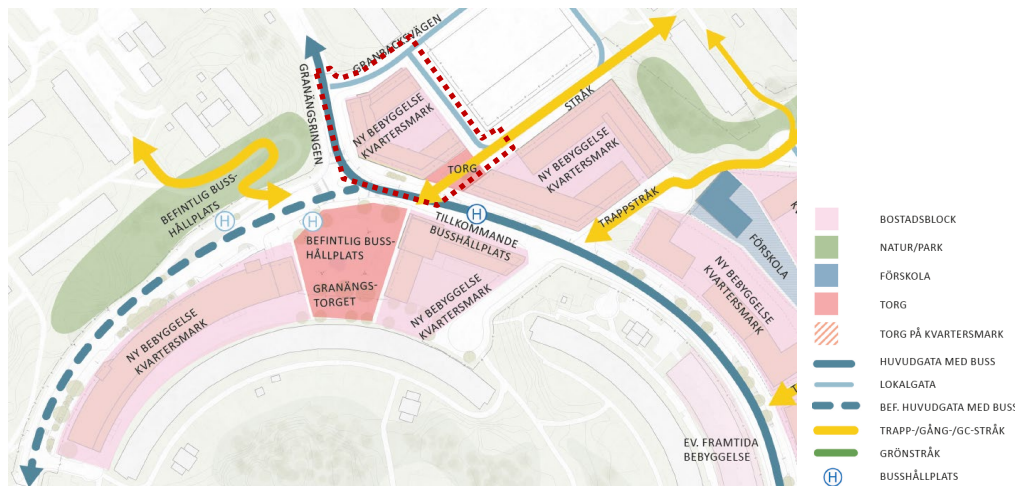
Idag försörjs planområdet från Granängsvägen via Granbacksvägen. Granbacksvägen är en återvändsgata som övergår i ett gång- och cykelstråk vidare ner till Wättingestråket. Granbacksvägen har även en återvändsgata mot sydöst som en infart till parkeringshusets övre plan och till ett gruppboende. Granängsvägen i sin tur förbinder planområdet med Tyresö centrum, via Bollmoravägen. Granängsvägen övergår till Granängsringen i en trevägskorsning i anslutning till planområdet.

Granängsringen är en lång ringväg som omsluter bebyggelsen som också benämns Granängsringen på grund av sin form.

Planförslag och konsekvenser

Granängsvägen/Granängsringen breddas för att ge plats åt en gång- och cykelbana närmast planområdet.

Granbacksvägen breddas för att inrymma gångbanor och en cykelbana. Infart till det nya kvarteret görs från Granbacksvägen.



Övergripande riktning till målpunkter för gång- (orange) och cykelstråk (blå) utöver Granängsvägen och Granängstorget (Illustration SWMS arkitektur)

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning av kollektivtrafik med fyra olika busslinjer. Till Tyresö centrum är restiden fem minuter och till Gullmarsplan 25 minuter.

Närmsta busshållplats, Granängsringen, ligger cirka 50 meter väster om kvarter C.

Samtliga busslinjer som trafikerar området går via Granängsringens västra ringhalva. Nästa hållplats söderut, Vitlöksgränd, ligger vid Granängsringens sydligaste punkt. Detta innebär att inga hållplatser finns längs med Granängsringen östra ringhalva.

Planförslag och konsekvenser

Denna detaljplan förväntas inte påverka busstrafiken. Utmed Granängsringen söder om det nya torget planeras ett nytt busshållplatsläge inom kommande angränsande detaljplan.

Parkering

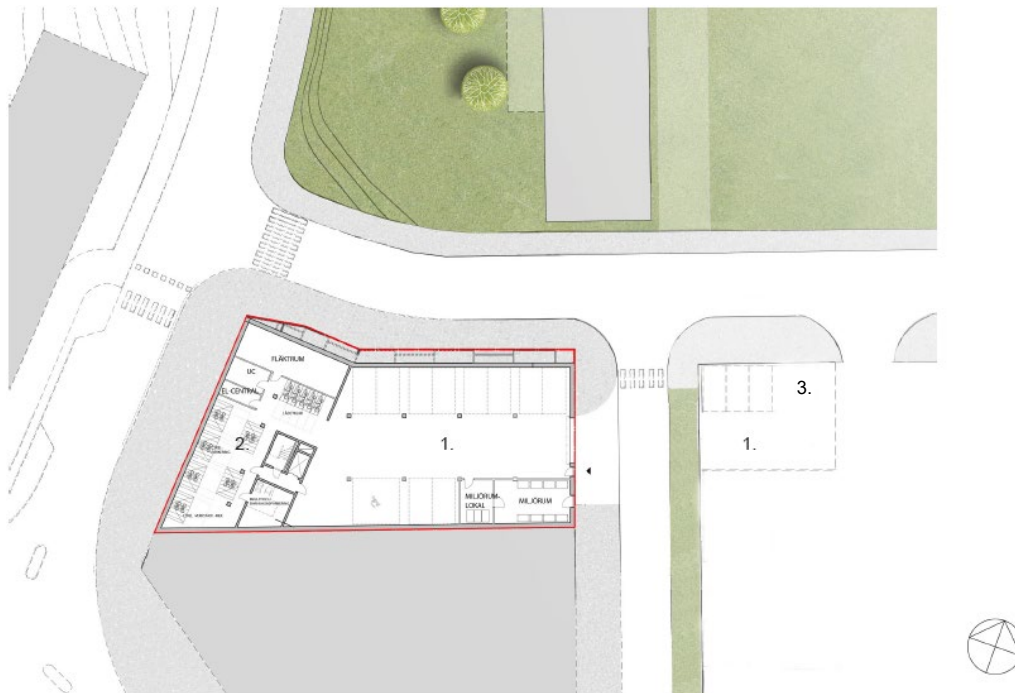
Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns idag parkeringsplatser inom den norra delen som nyttjas av den befintliga bostadsbebyggelsen.

Planförslag och konsekvenser

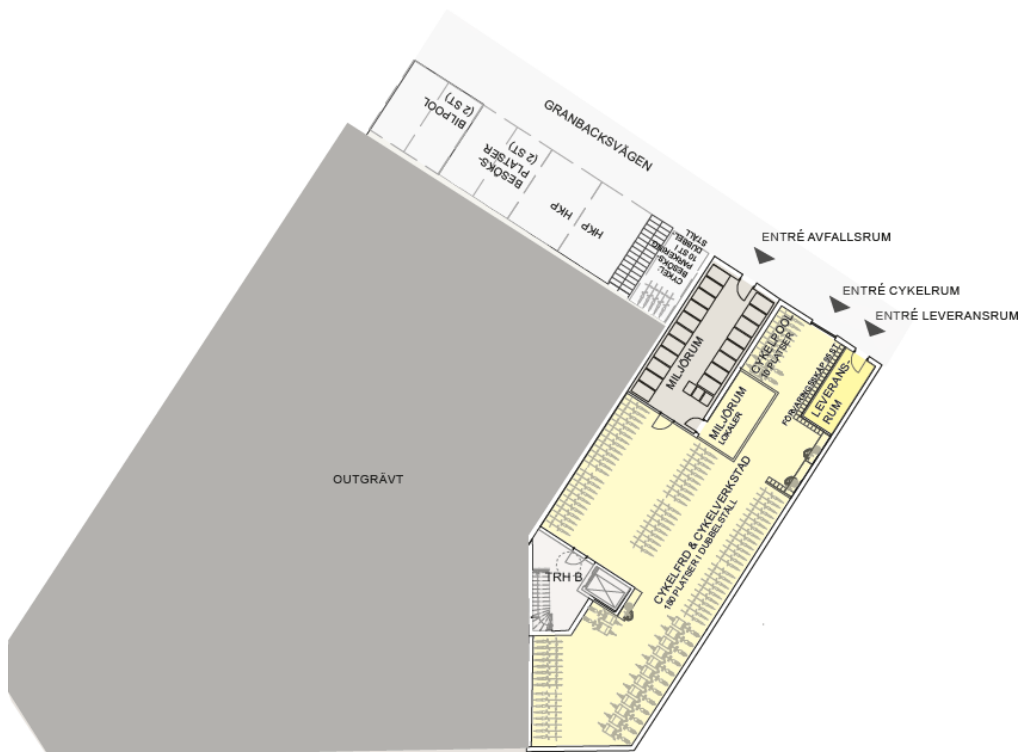
Befintlig parkeringyta tas bort och parkeringsbehovet för det befintliga bostadsbeståndet löses inom angränsande parkeringsgarage.

Ett garage byggs under kvarterets norra byggnad. Entrén till garaget och miljörum sker från Granbacksvägen i öster. I garaget kommer det finnas parkering för cyklar och yta för cykelmekande. Närmast trappa/hiss placeras cykelparkering. I anslutning till kvarteret inom fastigheten Nyboda 1:17 anläggs bilparkering, utvändigt cykelparkering och plats för bilpool.



*Föreslagen parkeringslösning för norra delen, 1=bilparkering 2 och 3=cykelparkering
(Arkitema architects)*

För det södra huset provas 0 i p-tal och därför kommer parkeringsplatser för bil begränsas till bilpool, parkering för rörelsehindrade och besöksparkering. Lägenheterna här kommer vara små och de boende kommer erbjudas andra mobilitetslösningar.



Föreslagen parkeringslösning för södra delen av kvarteret (Sandell/Sandberg)

Barnperspektiv

Nulägesbeskrivning

I området finns gator och en yta för bilparkering. Övrig mark är kuperad och bjuder inte in till lek.

Planförslag och konsekvenser

Ny bostadsbebyggelse får en upphöjd innergård som nyttjas av boende. På innergården anläggs en mindre lekylta. Bostäderna kan bidra till ökad trygghet och närvaro till området.

Närmast kvarteret i väster breddas gatuområdet för att ge plats åt en gång- och cykelbana. På den södra sidan ordnas en mindre torgyta tillsammans med en trappa/ramp som gör att det finns alternativa gångvägar att ta. Den nya utformningen av gatuområdet bidrar till utvecklingen av trygga skolvägar.

Kulturmiljö

Beskrivning och bedömning av konsekvenser för kulturhistoriska byggnader och landskap finns under rubrik "Bebyggelse".

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

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger cirka 700 meter från Tyresö centrum. Tyresö centrum nås till fots eller cykel via Wättingestråket och med bil eller buss via Granängsvägen och Bollmoravägen.

Granängstorget utgör ett lokalt centrum för Granängsringen och dess närområde med lokaler för restaurang/pub, närbutik, frisörsalong, syateljé och hundfrisör samt ett antal föreningslokaler. På torget finns en återvinningsstation.

Norr om planområdet inom 300 meter finns Nyboda skola, Tyresöhallen och Tyresö kulturskola. Tre förskolor (Loket, Ringen och Njupkärr) finns inom 400 meter. Tyresö gymnasium och Wättingehallen ligger drygt 500 meter sydost om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen syftar till att möjliggöra lokaler i bottenvåningen mot Granängsvägen/Granängsringen och den nya torgytan. Nya lokaler förväntas bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare.

Dagvatten

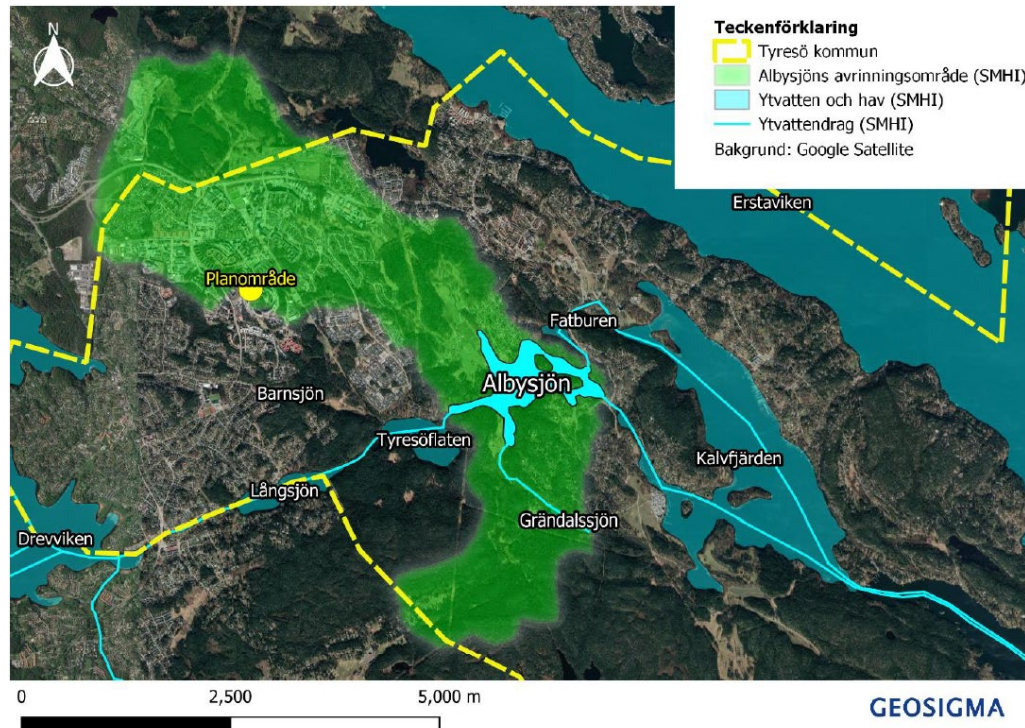
Nulägesbeskrivning

Planområdet består av utbyggda gator, parkering och vegetationsbeklätt berg med berg i dagen. Större delen av området har dåliga infiltrationsförutsättningar. Ett dimensionerande flöde med klimatfaktor på 25 % har beräknats till 34 l/s inom kvartersmarken.



Bostadskvarteret redovisad med en röd linje

Större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vattnet i en kulvert i nord-sydlig sträckning, genom hela Bollmora, och ut i Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket mynnar vidare till dagvattenanläggningen, Kolardammarna, cirka 2 km nedströms Bollmora. Miljöbelastningen på dagvatten är relativt måttlig och reningseffekten på vatten som strömmar genom Kolardammarna uppvisar goda resultat. Dagvattenkulverten är dock underdimensionerad för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket översvämmas. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden (hundraårsregn) måste åtgärder vidtas inom planområdet.



Översikt över Albysjöns avrinningsområde och recipienter. Planområdet är markerat med gul prick

Ytvattenförekomsten Albysjön är den primära recipienten för dagvatten från planområdet. Ytvattenförekomsten Albysjön är inte registrerad i Vatteninformationssystem Sveriges databas. På grund av detta antas Albysjöns recipientstatus motsvara recipientstatus i ytvattendraget Tyresån, som rinner genom Albysjön (VISS, 2020a; VISS EU_CD SE 656944-164051).

Enligt VISS (2020a) är den ekologiska statusen i Tyresån otillfredsställande där kvalitetsfaktorer (1) morfologiskt tillstånd och kontinuitet, (2) flödesförändringar, samt (3) övergödning i ytvattendraget utgör bedömningsgrund. Vidare uppnår Tyresån en ej god kemisk status (VISS, 2020a) där utlösande kvalitetsfaktorer utförs av halterna av de prioriterade ämnena perfluoroktansulfonat (PFOS), kvicksilver (Hg), samt ploybromerade difenyleterar (PBDE) vilka överskrider ansatta gränsvärden (VISS, 2020a). Noterbart är att gränsvärdena för Hg samt PBDE överskrids i samtliga av Sveriges vattenförekomster (VISS, 2020a).

Planförslag och konsekvenser

Exploateringen innebär en ökad mängd tak och hårdgjorda ytor vilket resulterar i ett ökat dagvattenflöde vid regn. Efter exploateringen väntas flödena öka med 13 l/s. Vid et 100-årsregn beräknas flödet till 95 l/s.



Avrinningsriktningar för takytor inom bostadskvarteret

Utbyggnad av gång- och cykelväg, torg och trappa/ramp ökar också andelen hårdgjord yta.

Det går att koppla på de befintliga kommunala ledningarna och dess dimension klarar av en påkoppling av dagvattnet, däremot minskar dimensionerna nedströms och idag har man problem med översvämningar vid intensiva regn. Åtgärder i samband med exploateringen planeras för att fördröja flödet i samma omfattning som avrinningsflödet förväntas öka.

Takvatten, som rinner mot innergården, leds till grönytor på innergården via utkastare. LOD-anläggningar installeras på innergårdar där vattnet fördröjs och renas genom infiltration i vattengenomsläppliga ytor, exempelvis så kallade rain gardens.

Exploateringen med sina dagvattenlösningar leder till följande: Minskade mängder av samtliga studerade föroreningar förutom fosfor som ökar från 0,067 kg/år till 0,096 kg/år och kadmium som ökar från 0,00021 kg/år till 0,00034 kg/år. Bedömningen är att slutrecipientens vattenkvalitet inte påverkas nämnvärt och inte heller målet att uppnå dess miljökvalitetsnorm. Exploateringen med dess reningsåtgärder minskar de studerade mängderna med totalt 1 kg, exklusive suspenderade partiklar som sand och lera.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Mark- och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av så kallad låg eller normalrisktyp med avseende på markradon. För att säkerställa risknivån bör en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Buller

För denna plan tillämpas förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med de tillägg som trädde i kraft 2017-01-01 (förordning 2017:359).

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostäder om högst 35 kvm gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad (ÅF Infrastructure)



Maximal ljudnivå från vägtrafik vid fasad (ÅF Infrastructure)

Merparten av lägenheterna klarar högst 60 dBA vid fasad och riktvärden enligt förordningen (2017:359) innehålls. Samtliga lägenheter som är högst 35 kvm klarar kraven utan åtgärder.

Lägenheter mot vägarna Granängsringen och Granängsvägen får över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bedömningen utgår från att erhålla en bullerdämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.

För större lägenheter, föreslås lämplig planlösning med genomgående lägenheter mot bullerdämpad sida.

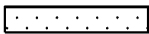
Samtliga bostäder har möjlighet till gemensamma uteplatser på gård med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Beroende på placering kan lokala bullerskydd behövas. Med lämpligt val av yttervägg, fönster och uteluftdon kan gällande mål inomhus klaras.

Busstrafiken vid busshållplatser skapar lågfrekvent buller när bussar stannar. Hänsyn till busstrafik ska tas vid dimensionering av fasadisolering och fönster.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
— — — — —	Planområdesgräns - yttre gräns för planområdet
- - - - -	Användningsgräns – avdelar markanvändningen inom planområdet
-----	Egenskapsgräns – avgränsar mindre delar av markanvändningen där reglering/begränsning krävs
TORG	Torgbildning (PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 2). Öppen yta som får användas som torg.

GATA	Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 5 § punkt 2) Yta som får användas för fordon-, gång- och cykeltrafik.
GÅNG	Väg för gångtrafik (PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 2) Yta som får användas för gångtrafik
B	Bostäder (PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 3) Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
C	Centrum (PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 3) Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller ska vara lätta att nå.
E ₁	Pumpstation (PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 3) Tryckstegringsstation.
trappa	Trappa (PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 2) Yta för trappa
	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § 1 st punkt 1) Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad.
	Högsta nochhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § 1 st punkt 1) Utöver nochhöjden får tekniska installationer, räcken och likande uppföras.
	Minsta takvinkel i grader (PBL 4 kap 11 § 1 st punkt 1)
f ₁	Indragen våning mot allmän plats. Indraget gäller inte gavel (PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1) För att begränsa den upplevda byggnadshöjden.
f ₂	Indragen våning med minst 1,3 meter mot allmän plats. Indraget gäller inte gavel (PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1) För att begränsa den upplevda byggnadshöjden och ge möjlighet till takaltan.
f ₃	Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål om minst 35 % av fasadens längd mot allmän plats. Inga bostäder får inrymmas i bottenvåningen mot allmän plats, undantaget bokaler. Bostadskomplement får inrymmas i bottenvåningen (PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1) Bottenvåningen ska inrymma lokaler, dessa får kombineras med bostadsändamål. Bostadskomplement som exempelvis förråd får inrymmas i bottenvåningen.
f ₄	Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål om minst 35 % av fasadens längd mot allmän plats. Inga bostäder får inrymmas i bottenvåningen mot allmän plats. Bostadskomplement får inrymmas i bottenvåningen (PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1) Bottenvåningen ska inrymma lokaler. Bostadskomplement som exempelvis förråd får inrymmas i bottenvåningen.
f ₅	Mindre byggnadsdelar får kraga ut max 0,2 meter över allmän plats. Balkong får kraga ut max 1,5 meter över allmän plats med en frihöjd om 3,5 meter och till en bredd av max 4 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1.) Utöver angivna byggrätterna får balkonger och andra mindre byggnadsdelar kraga ut från byggnad.

	Frihöjden är till för att tillåta fria rörelser för fordon och för att inte inskränka för mycket på utrymmet under.
f ₆	Mindre byggnadsdelar får kraga ut max 0,2 meter över allmän plats, gäller inte gavel. Balkong får kraga ut max 0,3 meter över allmän plats med en frihöjd om 3 meter, gäller ej gavel (PBL 4 kap 16 § punkt 1.) Utöver angivna byggrätterna får mindre byggnadsdelar, så som takfot, hängränna och stuprör, kraga ut från byggnad.
f ₇	Mindre byggnadsdelar får kraga ut max 0,2 meter över prickmark. Balkong får kraga ut max 1,5 meter över prickmark med en frihöjd om 3,5 meter och till en bredd av max 2 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1.) Utöver angivna byggrätterna får mindre byggnadsdelar, så som takfot, hängränna och stuprör, kraga ut från byggnad.
Inom användning B och C	Balkong och takaltan får inte glasas in (PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.)
g ₄	Körbar förbindelse får inte anordnas (PBL 4 kap 9 §) Bilar får inte köra ut ur garage annat än vid de gator som har anpassats för detta.
m ₁	Byggnader utformas så att buller från vägtrafik inte överskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (för bostad om högst 35 m ² gäller 65 dB(A), och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats på innergård. Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad (PBL 4 kap 12 § 1 st punkt 2)
Inom hela planområdet	Genomförandetiden är 5 år (PBL 4 kap 21 §). Genomförandetiden påbörjas den dag planen vinner laga kraft. (Generell bestämmelse, beteckning saknas).

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.

Arbetet med detaljplanen påbörjades efter den 2 januari 2015 och följer nya plan- och bygglagen (NPBL 2010:900). Eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härleds dit.

Tidplan för genomförande

Antagande	Kvartal 4, 2024
Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)	Kvartal 1, 2025
Byggstart allmän plats	Kvartal 2, 2026
Byggstart kvartersmark (tidigast)	Kvartal 3, 2026

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När genomförandetiden börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt detaljplanen. Genomförandetiden är den garanterade tiden då planen gäller. Endast undantagsvis kan planen komma att ändras eller upphävas, det ska i så fall vara nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Exploaterings, genomförande- och köpeavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Heimstaden A Lägenheter AB. Genomförande- samt köpeavtal för blivande fastighet som styckas av från Bollmora 2:1 ska upprättas mellan kommunen och Brickhouse Bollmora 2:1 AB. Exploaterings- samt genomförandeavtal ska vara godkända av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Försättningsvis betecknas exploaterings-, genomförande- och köpeavtalet som genomförandeavtal.

Syftet med genomförandeavtalen är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden i samband med genomförandet av detaljplanen.

Två kvalitetsprogram har tagits fram i detaljplaneprocessen och biläggs respektive genomförandeavtal. Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på

kvartersmark och allmän platsmark. I genomförandavtalen regleras vidare frågor om parkering, buller, sophantering, dagvatten, övriga avgifter, tidplaner, samordning, besiktning, uppföljning, skadestånd, viten, överlåtelse och andra genomförande frågor.

Kommunen ansvarar för att ta fram genomförandavtalen.

Parkeringsavtal

För att lösa parkering för boende inom Nyboda 1:20 föreslås upprättandet av ett parkeringsavtal med Nyboda 1:17 för att kunna möjliggöra besöksparkering, bilpool samt cykelparkering.

Ansökan samt överenskommelse om fastighetsreglering

En ansökan samt överenskommelse om fastighetsreglering ska tas fram gällande de områden som enligt detaljplanen är utlagda som allmän plats och som ska överföras till Bollmora 2:1. Ansökan samt överenskommelse om fastighetsreglering kommer att biläggas relevant genomförandavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

FASTIGHET	LAGFAREN ÄGARE
Bollmora 2:1	Tyresö kommun
Nyboda 1:20	Heimstaden A Lägenheter AB
Nyboda 1:17	Heimstaden A Lägenheter AB

Fastighetsreglering/fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra planen. Den ska vara genomförd innan bygglov ges.

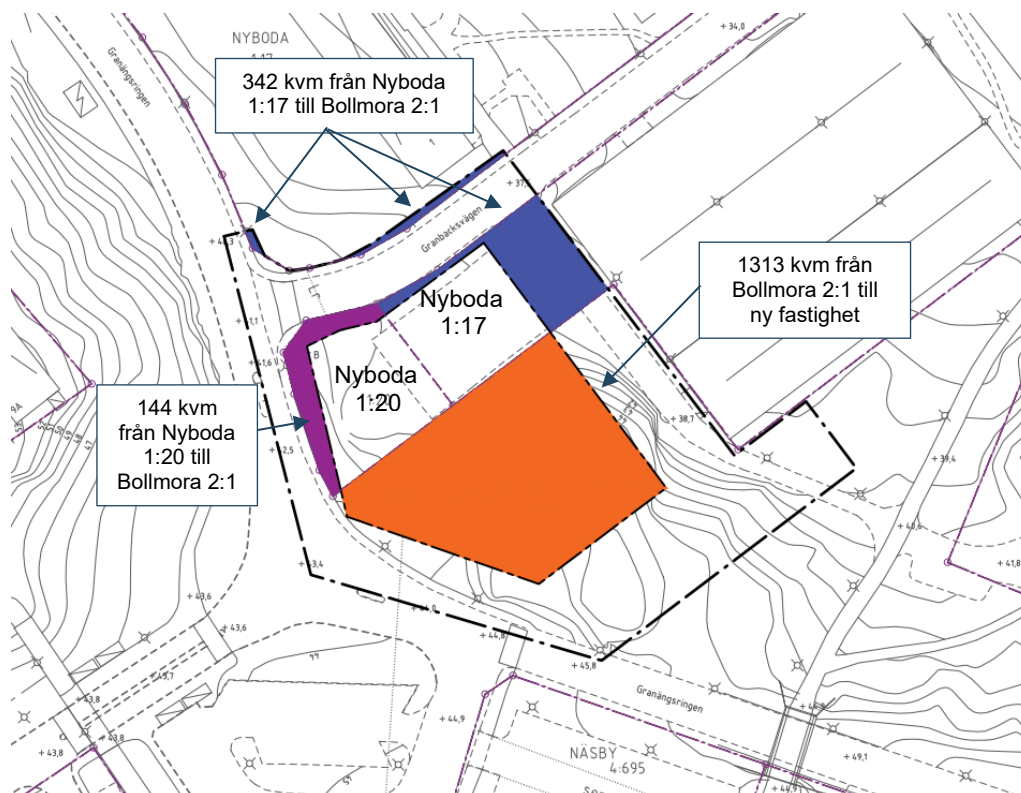
Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen. Inom planområdet kommer Tyresö kommun att ansöka om lantmäteriförrättning för överföring av mark som enligt detaljplanen ska vara allmän plats gata. De områden som är aktuella för inlösen överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Bollmora 2:1. Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Nyboda 1:17 och 1:20. Tyresö kommun ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

Inom planområdet med planbestämmelse E₁ ges möjlighet för uppförande av tryckstegringsstation. Möjlighet till avstyckning finns.

Planen ger möjlighet till avstyckning av kvartersmark för bostads- och centrumändamål från fastigheten Bollmora 2:1. Kommunen ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet samt bekostar densamma.

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärme inom fastigheterna Nyboda 1:20 och Bollmora 2:1 kan omprövas i samband med övriga förrättningsåtgärder.

Ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme svarar själva för att trygga sina ledningsnät, exempelvis genom avtal eller ansökan om ledningsrätt hos Lantmäteriet.



Områden för inlösen av allmän plats samt avstyckning

Konsekvenser för fastigheterna

Nedan redovisas övergripande konsekvenser av detaljplaneförslaget för enskilda fastigheter inom planområdet. Förtydligande av vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastigheter vad gäller inlösen, avstyckning samt rättigheter.

Fastighets-beteckning	Markinlösen allmän plats ca areal m ²	Fastighetsbildning kvartersmark ca areal m ²	Rättigheter
Bollmora 2:1	+ 144 m ² från Nyboda 1:20 samt + 342 m ² från Nyboda 1:17	Avstyckning 1313 m ² , (nybildning av kombinerad bostads- och centrumfastighet)	Omprövning ledningsrätt fjärrvärme
Nyboda 1:17	-342 m ² till Bollmora 2:1	- 414 m ² till Nyboda 1:20	Parkeringsavtal till förmån för Nyboda 1:20
Nyboda 1:20	-144 m ² till Bollmora 2:1	+ 414 m ² från Nyboda 1:17	Omprövning ledningsrätt fjärrvärme Parkeringsavtal belastande Nyboda 1:17
Nybildad fastighet		+1313 m ² från Bollmora 2:1	Omprövning ledningsrätt fjärrvärme

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet, vilket innebär ansvar för anläggande, drift och skötsel av gator, torg samt gång- och cykelvägar. Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom allmän plats.

Exploatörerna ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark, liksom anslutningar mot allmän platsmark.

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

Teknisk försörjning

Avfall

I byggnaderna ska det finnas miljörum för bostäder respektive lokaler. I miljörummet för bostäder ska det finnas utrymme för förpackningsinsamling och återvinning. Hämtning sker via Granbacksvägen.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar på allmän platsmark inom detaljplaneområdet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark. Befintlig tryckstegringsstation flyttas till andra sidan Granängsvägen inom detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar för flytt av denna och nödvändig ledningsomläggning.

Fjärrvärme

Vattenfall AB kommer att flytta på befintlig fjärrvärmeledning för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Nyttillkommen bebyggelse ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Ny bebyggelse kopplas på det befintliga nätet för el. En ny elnätstation planläggs inom en angränsande detaljplan. Kommunen uppmanar till användandet av förnyelsebara energikällor. För uppgift om beställning av kabelutsättning på privat fastighet kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Fiberinfrastruktur i området ska ingå som en del i den tekniska försörjningen. Möjlighet för fiberinfrastruktur anläggs i samband med övrig ledningsdragning. God fiberförsörjning skapar förutsättningar för minskat resande.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift för framtagandet av detaljplan. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglov.

Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven bygg rätt erläggs av exploatörerna enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglov taxa.

Vatten och avlopp (VA)

Kostnaden för flytt av befintlig tryckstegringsstation samt nödvändig ledningsomläggning fördelas mellan de som har nytta av flytten. Kostnadsfördelningen regleras i exploateringsavtal.

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

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärder varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet debiterar avgift enligt taxa.

Förrättningskostnader härrörande från fastighetsreglering av allmän plats samt avstyckning bekostas av kommunen. Nödvändiga marköverlåtelser till allmän plats sker utan ersättning.

Kostnaden för fastighetsbildning inom kvartersmark betalas av exploatörerna. Så som kostnaden för fastighetsreglering.

Allmän platsmark

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet av detaljplanen ingår i köpeskillingen som erläggs av den ena exploatören för den nybildade fastigheten samt regleras i ett separat exploateringsavtal med den andra exploatören för redan befintliga fastigheter.

Kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Kommunens genomförandeekonomi

Kommunens utgifter för genomförandet av detaljplanen innefattar huvudsakligen utbyggnation av allmän plats, VA-ledningar och tryckstegringsstation. Intäkter för

detta fås genom fastighetsförsäljning, exploateringsbidrag, anslutningsavgifter för VA, samt kostnadsfördelningen för flytt av tryckstegringsstation i exploateringsavtal.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av kommunens exploateringsenhet. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i kommunen. Beställning av nybyggnadskarta görs till kommunens mät- och kartenhet. Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder handläggs av Lantmäteriet.

Utbyggnadsordning, etappindelning och logistik

Genomförande av detaljplanen börjar med flytt av el- samt fjärrvärmeledningar från kvartersmark till Granängsvägen samt flytt av tryckstegringsstation. Därefter genomför kommunen förberedande markarbeten för anläggandet av trappan inom allmän platsmark.

För utbyggnad av kvartersmarken finns redan nödvändiga gator för tillfart.

Exploatören av kvartersmark är skyldig att ta hänsyn till höjder på allmän platsmark för att få till ett bra möte mellan kvartersmark och allmän platsmark. Finplaneringen av allmän platsmark görs efter att kvartersmarken byggts ut.

Medverkande tjänstepersoner

Från Tyresö kommun och av Tyresö kommun anlitade konsulter har följande yrkesroller medverkat i projektgruppen som har tagit fram detaljplanen:

Projektledare
Planarkitekt
Exploateringsingenjör
Trafikplanerare
Landskapsarkitekt
Kommunekolog
Avfallsplanerare
Bygglovarkitekt
Mättningsingenjör
Kartingenjör
Gatuenheten
Va-ingenjör