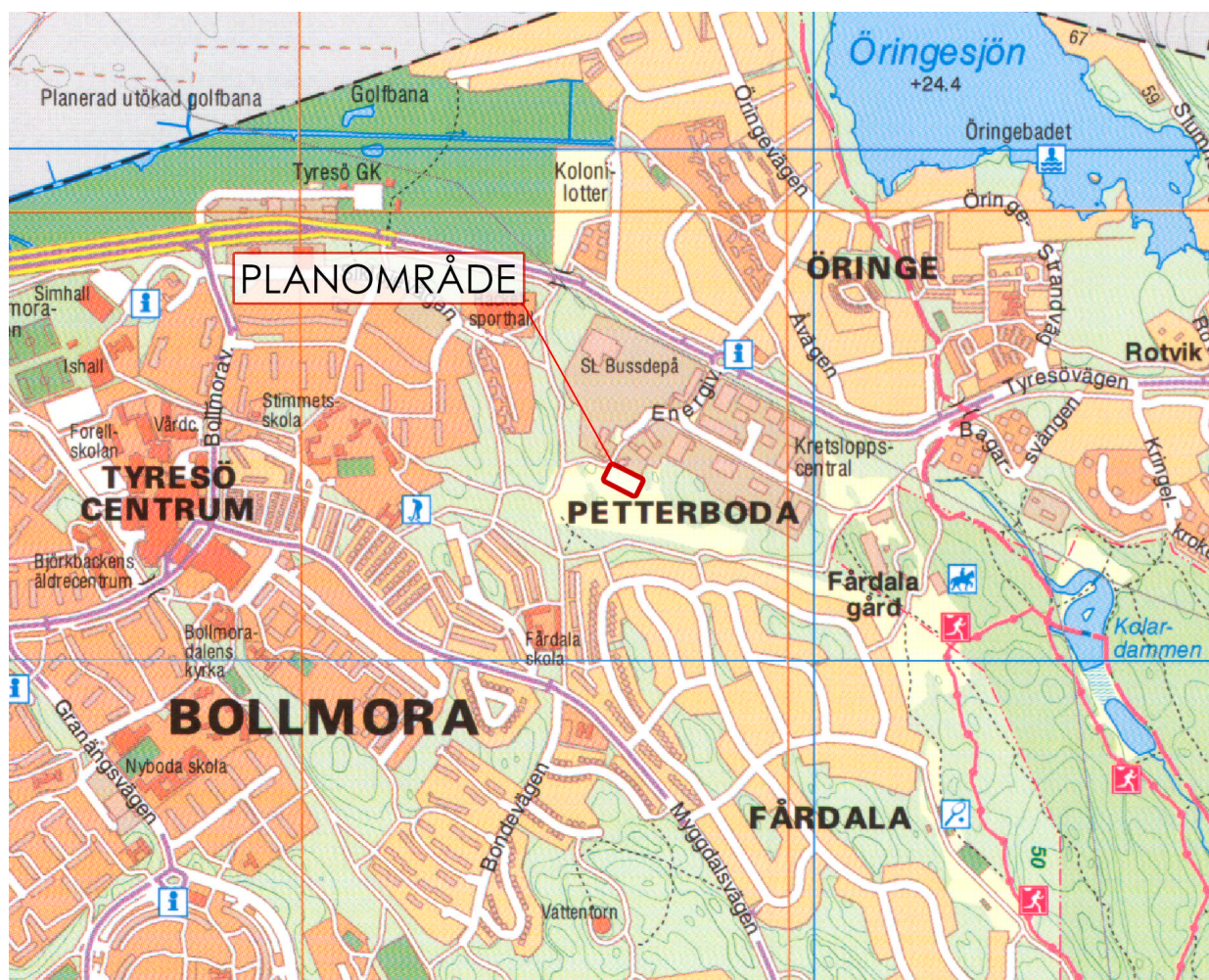


## PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Lekland i Petterboda

Del av fastigheten Bollmora 2:1 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



### Tyresö kommun

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

tyresö kommun



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.
- behovsbedömning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Petterboda industriområde, som invigdes 1983, består av ett flertal verksamheter på en yta om ca 10 hektar. I området samsas SL:s bussgarage med byggvaruhandel, enklare tillverknings- och monteringsverksamhet samt kontor. Områdets södra del gränsar mot Petterboda parkstråk som löper längs botten av en dalgång från Alby naturreservat mot Tyresö centrum. Området används idag av barn från Fårdala skola och Stimmets skola, motionärer, hundägare och hästryttare. I övrigt fungerar området främst som ett transportstråk för fotgängare och cyklister mellan Tyresö centrum och omkringliggande bostadsområden.

Under hösten 2009 inkom en förfrågan till kommunen från Kaatach AB om en lämplig plats för uppförandet av ett lekland med inom- och utomhusaktiviteter för barn i varierande åldrar.

En av de platser som kommunen föreslog är ett område mellan Petterboda verksamhetsområde och Petterboda parkstråk. Platsen används idag av kommunen som snöupplag och är avskilt från parkstråket genom en ca 2,5 meter hög vall. Ett lekland avsett för lek, spel och rekreation för barn innebär en mer estetiskt tilltalande övergång mellan det befintliga industriområdet och Petterboda parkstråk. En utbyggnad av marken skulle också göra det möjligt att rusta upp resten av parkstråket, bl.a. genom anläggandet av en dagvattendamm.

Kommunstyrelsens planberedning beslutade 2010-04-07 att ge stadsbyggnadskontoret (numera samhällsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan. Planarbetet sker med normalt förfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur

marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

## Syfte

Planarbetet syftar till att utreda hur området mellan Petterboda verksamhetsområde och Petterboda parkstråk kan kompletteras med ett lekland med pedagogiska och stimulerande inom- och utomhusaktiviteter för barn och ungdomar.

Kommunens målsättning är att området ska bli en mer aktiv och rekreativ mötesplats för barn i alla åldrar och deras familjer genom att Petterboda parkstråk utvecklas med bl.a. en dagvattendamm. Genom sin form och funktion ska dagvattendammen innebära en höjning av kvaliteten i hela området.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca. 800 meter från Tyresö centrum, i anslutning till Petterboda industriområde.



Vy över planområdet sett från norr.

### Areal Markägoförhållanden

Planområdet är totalt ca 5500 kvm.  
Planområdet berör en del av fastigheten Bollmora 2:1 som ägs av Tyresö kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Riksintressen Området berör inga riksintressen.
- Översiktsplan I den kommuntäckande översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen 17 april, 2008 pekas området ut som område för park och rekreation.
- Planprogram Eftersom planens förslag till användning (lekland under bestämmelsen Y, idrott, i detaljplan) skiljer sig från den utpekade användningen i översiktsplanen har ett program upprättats i maj 2010. Programmet har varit på samråd mellan den 26 augusti och den 30 september 2010. Under programsamrådsskedet inkom sammanlagt 12 yttranden, varav 7 från remissinstanser och 5 från privatpersoner. Dessa yttranden och kommunens svar på dessa finns att läsa i sin helhet i den samrådsredogörelse som hör till programmet.
- Gällande planer För området gäller detaljplan nr. 199, Stadsplan för Petterboda arbetsplatsområde (laga kraft 1983-03-01). Områdets användning är i den gällande detaljplanen utpekad som allmänt parkändamål.
- Behov av miljöbedömning Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed 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.

## Sammanfattning behovsbedömning:

Planens genomförande kommer att innebära ett visuellt intrång i landskapsbilden, vilket ställer höga krav på byggnadens och utemiljöns utformning. Inga kända föroreningar finns inom området vilket kommer att säkerställas genom provtagningar i samband med planens utställningsskede. Eftersom detaljplanen medger att ytor som idag utgörs av vegetation ersätts med hårdgjorda ytor krävs det att dagvattenhanteringen inom området blir god. Det är viktigt att tillgängligheten till området, med bil, cykel

och till fots blir god. Läs mer i behovsbedömningen som hör till programmet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintlig mark och natur

Platsen används i dag som snöupplag av kommunen vintertid. Marken är iordningsställd för detta ändamål och utgörs av en relativt plan gräsyta som avgränsas av konstgjorda vallar i områdets södra del. Dessa vallar är uppförda så att de tar upp höjdskillnaden mellan planområdet och parkstråket, dvs. ängen söder om området. Höjdskillnaden är ca 2,5 meter. Eftersom ängen som tillhör parkstråket är låglänt och flack står denna ofta under vatten, vilket har gett upphov till behovet av en dagvattendamm i området.

Avgränsningen i väster utgörs av en relativt tät skogsdunge med lövträd och hållmark med berg i dagen. Vegetationen öster om planområdet kan ses som mycket värdefull eftersom den utgör en grön buffert mellan Petterboda industriområde och Petterboda parkstråk.



*Vy över planområdet och dess omgivning sett från norr. Den vita streckade linjen illustrerar var dagvattendammen kommer att lokaliseras.*



*Planområdet sett från den östra delen av planområdet.*



*Planområdet sett från söder.*



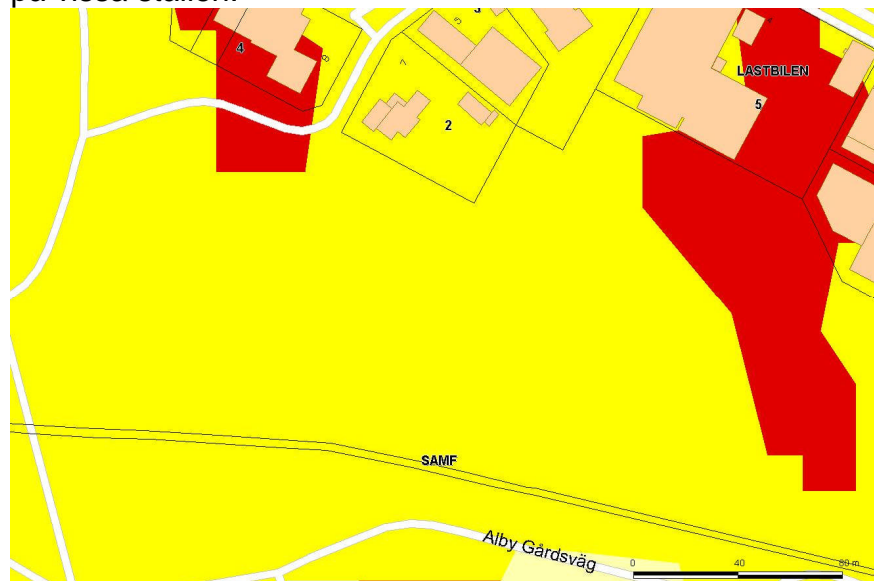
*Del av planområdet samt angränsande fastighet sedd från den nordöstra delen av planområdet.*

#### Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Användningen av platsen som snöupplag har sannolikt inte medfört några föroreningar. Detta grundas på den analys av smältvatten från upplag med snö från vägar som gjordes under våren 2010 (PM 2010-04-29) för ett antal platser med förutsättningar liknande planområdet inom kommunen. Inför utställningsskedet kommer provtagningar att genomföras för att säkerställa att marken inte är förorenad.

#### Geotekniska förhållanden

Marken i området består främst av glacial lera. I områdets västra del består marken av urberg som framträder synligt på vissa ställen.



Urberg  
Postglacial lera

Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Radon	Mark- och berggrundförhållanden är av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst så bör en markradonundersökning göras i samband med bygglovsskedet.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

## PLANFÖRSLAGET

Förslaget innebär att det på området tillåts uppföras en byggnad avsedd för lekland eller annat idrottsändamål med användningen lek, spel och idrott med tillhörande utemiljö. Detta regleras med Y i planen (läs mer under avsnittet planbestämmelser, s.11).

Byggnaden, som tillåts få en byggnadsarea om 2000 kvm, och den tillhörande utemiljön ska genom sitt uttryck och utformning innebära ett element av hög arkitektonisk kvalitet som omsorgsfullt fogas in i området. Byggnaden och utemiljön ska utgöra en länk mellan parkstråket och verksamhetsområdet. Detta ska ske genom att byggnadens fasadspråk utformas med variation utefter omgivningen.

Det är viktigt att leklandet, visuellt och funktionellt kopplas ihop med Petterboda parkstråk, som idag fungerar som ett stråk för friluftsliv, motion och rekreation. Leklandets innemiljö såväl som utemiljö ska erbjuda stimulerande och attraktiva ytor för rekreation och motion för barn i olika åldrar. De rekreativa värdena i Petterboda parkstråk ska stärkas av att leklandet ansluts till området. Leklandet ska inte på något sätt begränsa möjligheten att röra sig fritt inom Petterboda parkstråk.

Byggnaden och dess omkringliggande miljöer ska också genom sin utformning och funktion fungera som en intressant målpunkt i området. Den planerade café/restaurangverksamheten ska uppföras i anslutning till parkstråket så att dessa kan interagera. Utemiljön ska erbjuda stimulerande funktioner såväl som estetiskt tilltalande element i form av planteringar, sittytor m.m. Denna del av planområdet, samt den del som används för passage, ska



fortsättningsvis vara tillgänglig för allmän gångtrafik och markeras med "x" i planen. (se vidare förklaring på s.10).

Den vall som idag utgör gränsen till planområdet ska bevaras i den riktning där den ska utgöra ett visuellt skydd och en naturlig avgränsning mot parkstråket (se förklaringen för bestämmelsen "n1" under avsnittet "planbestämmelser").



*Situationsplan*



*Illustration byggnad entré*



*Illustration byggnad sedd från söder*

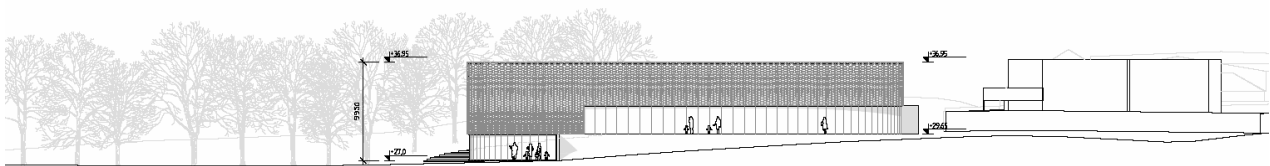
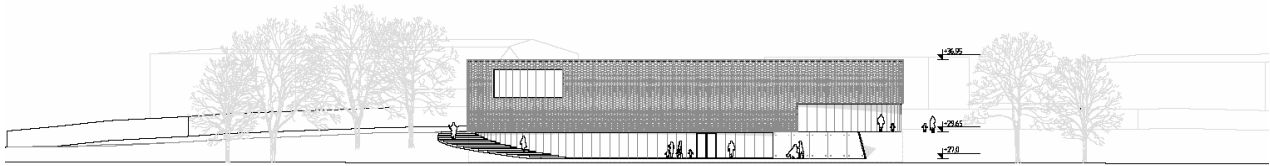


Illustration fasad, riktning söder (ovan) och sydöst (nedan)

## Planbestämmelser

Nedan följer en förklaring till de huvudsakliga bestämmelserna som gäller inom planområdets gräns. Denna förklaring ska användas vid tolkning av plankartan:

### **e<sup>2</sup> 2000**

Största byggnadsarea i kvadratmeter som får uppföras inom planområdet är 2000 kvm. Med byggnadsarea menas den area som en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten på marken.

### **u**

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. I dagsläget finns dessa ledningar i anslutning till den gång- och cykelväg som ansluter till området. En del av dessa ledningar finns dock belägna även under planområdet.

### **x**

Området ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Det ska vara möjligt att till fots kunna passera genom området från söder till norr genom planområdets västra del. Ytor planlagda med x får därför inte omgärdas med stängsel eller annat hinder som förhindrar passage.

### **n<sup>1</sup>**

En planterad vall ska anordnas inom planområdets gräns och syftet med denna är att uppta den höjdskillnad som finns mellan planområdet och det intilliggande parkstråket. Hela vallen ska anordnas inom planområdet och denna ska innebära ett visuellt skydd för de verksamheter som anordnas inom planområdets östra del. Vallen ska också

innebära att man på ett enkelt sätt uppfattar och förstår avgränsningen mellan planområdet och parkstråket. Ingen bebyggelse får uppföras inom området där bestämmelsen n1 gäller. Stängsel får inte uppföras i släntfot.

**garage**

All parkeringsyta inom fastigheten ska i första hand anordnas i parkeringsgarage under markplan. Garaget får samordnas med tillhörande café och restaurangverksamhet.

**+38**

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 38 meter.

Kvalitetsprogram /  
Gestaltningssprogram

Inför utställningsskedet kommer ett kvalitetsprogram tas fram som mer i detalj reglerar byggnadens utformning, bl.a. fasadmateriell, takmateriell, plantering i anslutning till byggnaden osv.

## Offentlig service

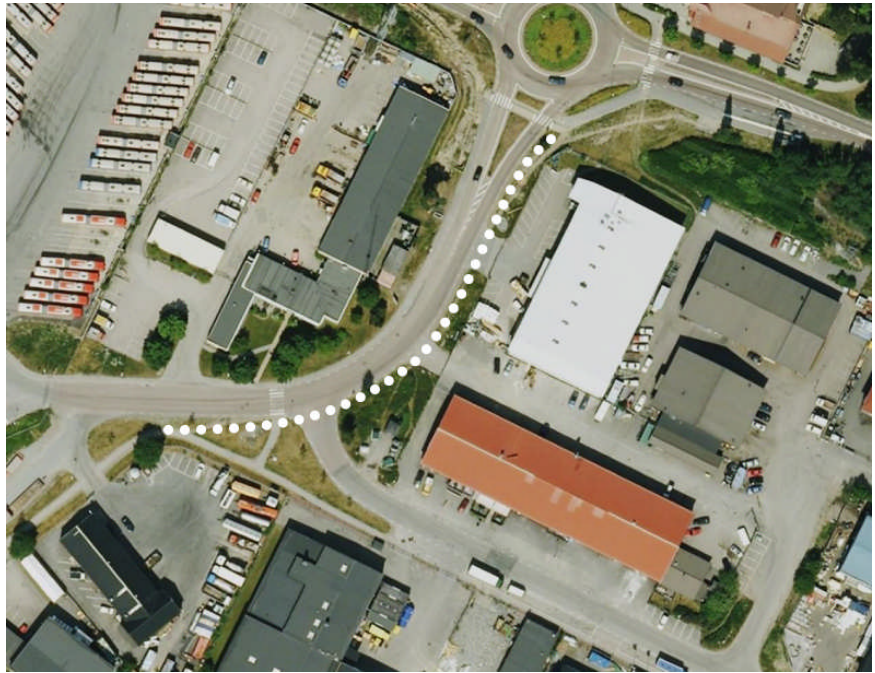
Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 800 meter från Tyresö centrum, som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service. Ca 300 meter från planområdet finns en livsmedelsaffär, restaurang samt busshållplatser.

## Gator och trafik

För att möjliggöra en god anslutning för större servicefordon (avsedda för snöröjning, avfallshämtning osv.) till planområdet krävs att den kommande infartsvägen ansluts till den befintliga vändplats som finns belägen i slutet av Energivägen. Detta innebär att sträckan med gång- och cykelväg (planlagd som parkmark) som i dagsläget löper från denna vändplats, längs med fastigheten Lastbilen 2, till planområdet delas upp i två ytor: en del som fortsättningsvis kommer att fungera som gång- och cykelväg (planlagd som parkmark) samt en del som kommer att fungera som infart till planområdet och som planläggs som kvartersmark. Den befintliga gång- och cykelvägen kommer därför att behöva flyttas ett antal meter västerut, närmare fastigheten Bussen 4 för att en infartsväg ska kunna inrymmas. Den framtida infartsvägen, planlagd som kvartersmark, får inte stängslas in utan ska hållas öppen för allmän gångtrafik (planlagd med bestämmelsen "x" i plankartan, läs mer på s. 10).

Leklandet förväntas generera mer trafik till området, framförallt under helger då barnfamiljer är lediga och förväntas besöka leklandet. Vi bedömer att vägarnas standard och dimensionering är tillräckliga för att klara en viss ökning av trafiken inom området.

Barnkonsekvenser	<p>Konsekvenserna för barn kan ses som positiva eftersom ett område som i dag är outnyttjat planläggs för ett ändamål avsett för barn och ungdomar. Leklandet ska möjliggöra att barn själva eller tillsammans med en anhörig, utvecklas och stimuleras genom lekar och pedagogiska aktiviteter.</p> <p>Petterboda parkstråk används i dagsläget som rekreationsyta för barn i närområdet. Eftersom stråkets kvalitéer i samband med planen kommer att stärkas kan detta också ses som något positivt för barn.</p>
Konsekvenser för jämställdhet	<p>Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik vilket kan ses som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Förutom detta är det svårt att uppskatta vad detaljplanen kommer att innebära för konsekvenser för jämställdhet i ett större perspektiv.</p>
Kollektivtrafik	<p>Den närmsta busshållplatsen ligger på Tyresövägen, ca 350 meter från planområdet. Denna hållplats trafikeras av buss 875, 805, 816 och 815 (samt nattbuss 890) mellan Tyresö kyrka/Tyresö Brevik och Tyresö centrum/Gullmarsplan/T-centralen. Avståndet till busstationen vid Fårdala skola är ca 500 meter.</p>
Tillgänglighet och säkerhet	<p>Tillgängligheten till fots och med cykel är god i och med det väl utbyggda gång- och cykelvägnätet som ansluter till området. Det ska även fortsättningsvis vara enkelt att ta sig till området med cykel eller till fots.</p> <p>För att förbättra tillgängligheten till området föreslås att en förlängning av gång- och cykelbanan görs längs med Energivägen i anslutning till Petterboda busshållplats enligt bild nedan.</p>



Den vita streckade linjen illustrerar hur en ny GC-väg kan anordnas.

Det är viktigt att minibuss/handikapptransport samt sjukvårdstransport kan angöra byggnaden och att parkering för personal och besökande kan anordnas inom eller i angränsning till fastigheten.

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

#### Parkering

Parkering för personal och besökande till leklandet ska ordnas inom den egna fastigheten. Parkering ska ske i underjordiskt garage.

## TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

#### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Vattennätet inom planområdet ska anpassas så att sprinkler kan användas inom verksamheten. En befintlig spillvattenledning löper längs med den gång- och cykelväg som finns i anslutning till planområdet, inom fastigheten Bollmora 2:1. Ett u-område har tillförts i planen.

#### Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner via Albysjön och Follbrinken till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kvicksilver) är förhöjda. Eftersom

stora delar av planområdet kommer att få en ökad andel hårdjord yta ställer detta högre krav på dagvattenhanteringen.

Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsmagasin (dagvattendammar). På Petterbodaängen, i anslutning till planområdet, planeras en sådan dagvattendamm vars funktion är att fördröja dagvattnet innan det passerar Kolardammen (en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet) och recipienten Albysjön. Kolardammen innehåller oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Uppförandet av leklandet möjliggör att anläggandet av den planerade dagvattendammen kan genomföras, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt och för parkstråket som helhet. Inför utställningsskedet kommer vi från kommunens sida att vidare att se över dagvattenfrågan för att utreda möjligheterna att ytterligare förbättra dagvattenhanteringen i området.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Fjärrvärme bör användas i den mån det är möjligt.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Christian Nützel, planarkitekt  
Martin Larsson, exploateringsingenjör  
Åsa Törlén, bygglovshandläggare  
Thomas Lagerwall, VA

Sara Kopparberg  
Planchef

Christian Nützel  
Planarkitekt

