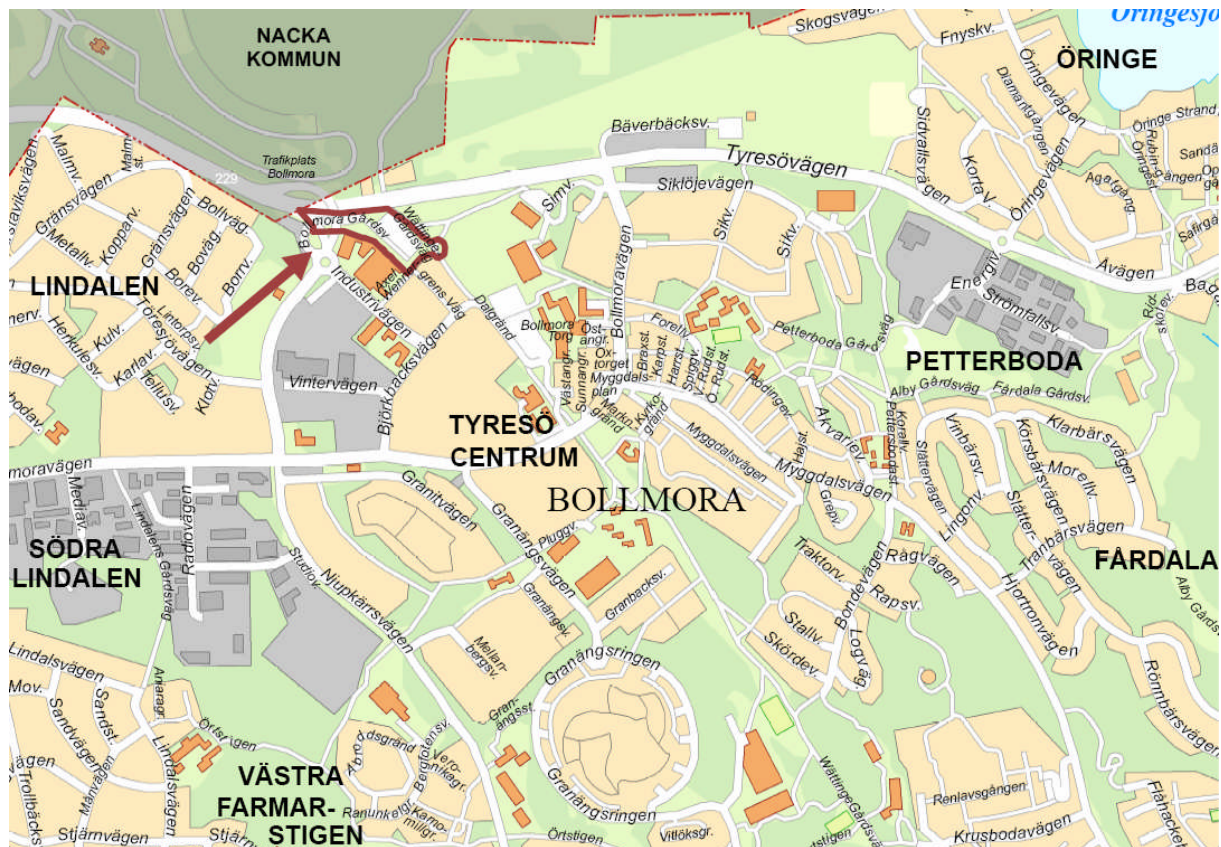


## PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Bostäder vid Bollmora allé

Del av fastigheterna Järnet 6 och Bollmora 1:94, inom Tyresö kommun, Stockholms län.



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

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

Följande underlag finns till planförslaget:

- Bullerutredning daterad 2010-12-22 samt 2011-04-15
- Trafikanalys daterad 2010-10-01
- Geoteknisk undersökning daterad 2011-02-07
- Markmiljöutredning daterad 2011 (är under framtagande)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen kommer skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Därför kan bebyggelsen närmast Tyresövägen få en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Tyresös befolkning åldras och många ur den äldre generationen vill nu lämna sina villor och flytta närmare kommersiell och offentlig service. Behovet av attraktiva bostäder i eller i anslutning till Tyresö centrum ökar därmed. Under 2007 lades ett program för Tyresö centrum fast, "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum". I programmet föreslås en utbyggnadsstrategi och inriktning för Tyresö centrum. Det innehåller bla. förslag på ny infrastruktur med vägar och trafiklösningar och förtätning med bostäder. Aktuellt planområde pekas ut i programmet som också ligger till grund för kommande detaljplan. Planområdet kommer som tidigare nämnts planläggas för bostäder, men det ska även vara möjligt med centrumändamål och kontor i vissa delar av bebyggelsen. Ett parkeringshus kommer att ersätta de markparkeringar som området utgörs av idag.

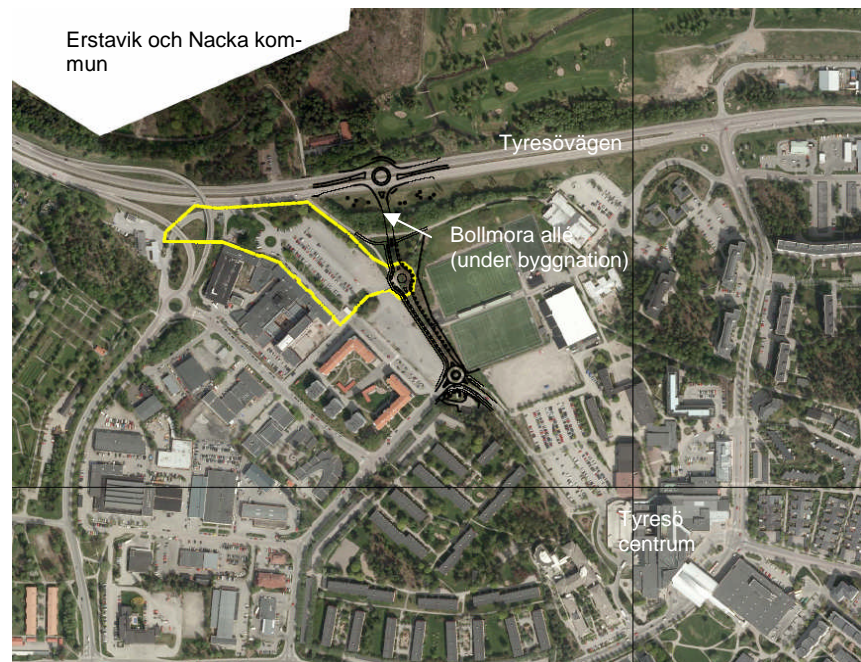
Kvaliténa AB inkom under 2007 med en förfrågan om planläggning av området. Beslut om planuppdrag gavs av planberedningen 9 juni 2010.

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.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger strax norr om Tyresö centrum och i anslutning till den nya infarten till centrum, Bollmora allé. Bollmora allé byggs ut under 2011. I norr gränsar planområdet till Tyresövägen.



### Areal

Planområdet har en areal på ca 23 500 kvm

### Markägoförhållanden

Planen berör del av fastigheterna Järnet 6 (ägs av Taracaxum AB) och Bollmora 1:94 (ägs av kommunen)

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

### Översiktsplan

Denna detaljplan ingår i förnyelsen av Tyresö centrum. Förnyelsen av centrum har stöd i översiktsplanen som antogs i april 2008. Där är området utlagt som bostadsområde.

### Planprogram

Planområdet ingår i programmet för utveckling av Tyresö centrum som ett område för nybyggnation av centrumnära bostäder. Detta program antogs av Kommunfullmäktige i mars 2007.

### Gällande planer

För planområdet finns tre planer, detaljplan för kv. Järnet (307), detaljplan för Dalgränds förlängning (371) och stads-

plan för kv. Bollmora m fl (147). Planerna tillåter parkering i form av parkeringshus och prickad kvartersmark för kontor respektive gatumark. Genomförandetiderna för planerna 307 och 371 går ut 2015-10-06 och 2014-03-23

Behov av miljöbedömning När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sammanfattas nedan:

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara. Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men på grund av det centrumnära läget kan avstegsfall B användas och innehållas. Risker med anledning av farligt gods på Tyresövägen är låg och hanteras enligt de rekommendationer som ges i framtagna riskanalyser. Landskapsbilden kommer att förändras men snarare genom att tillföra kvaliteter som saknas i området idag än en negativ påverkan. 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 behövas upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument, som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 4).

## FÖRUTSÄTTNINGAR

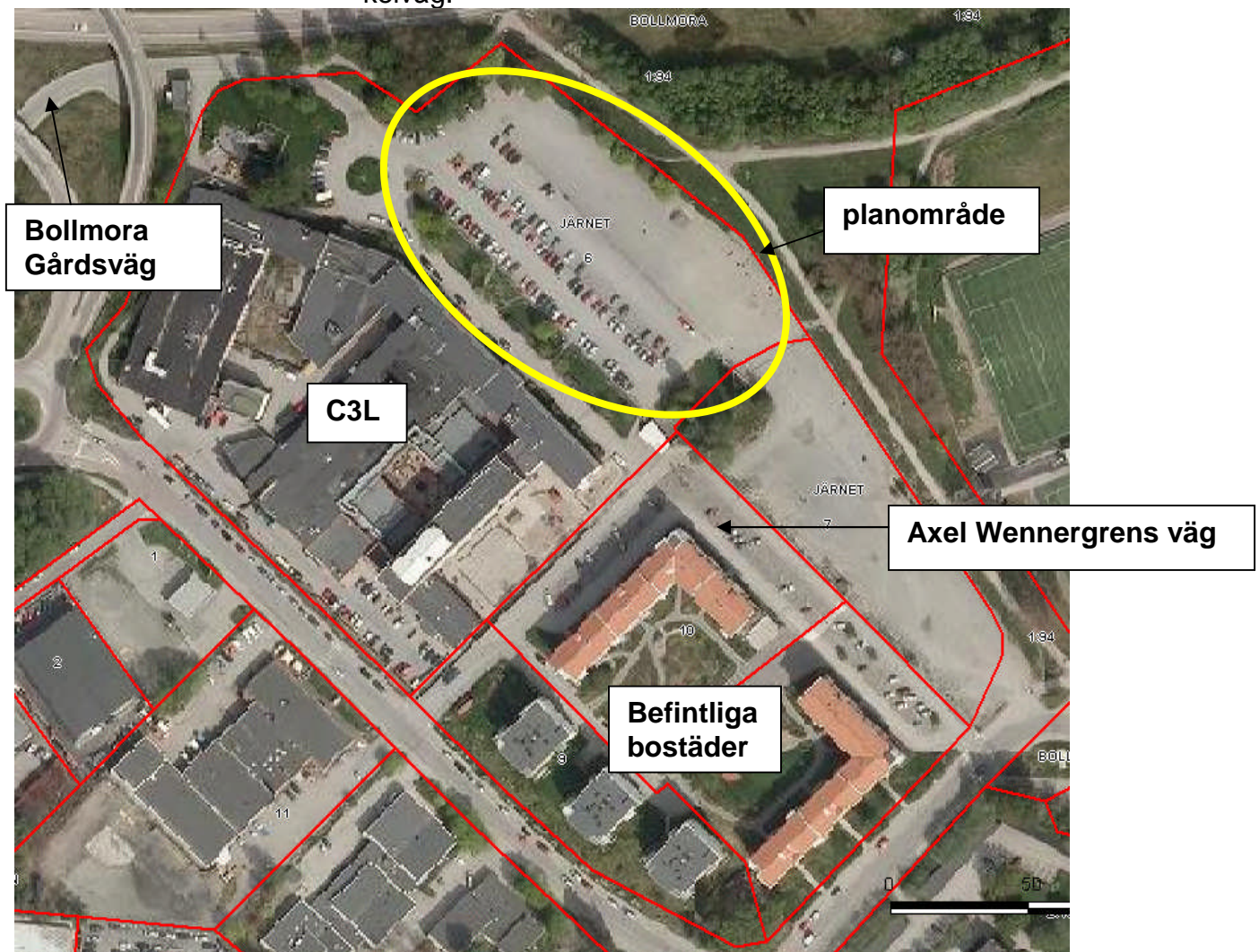
Befintlig mark, natur och bebyggelse

Det mesta av marken inom planområdet utgörs idag av en stor asfalterad parkeringsyta med undantag av en liten yta närmast Tyresövägen som består av diverse träd.

I angränsning till planområdet ligger befintlig bebyggelse i form av skolverksamhet och bostäder men också parkmark och väg. Skolverksamheten ryms i byggnaden sydväst om planområdet som kallas för C3L (Centrum för livslångt lärande). Där ryms även Friskis & Svettis, Pingstkyrkans second hand, en privat Montesorieskola med barn från 1-11år och några mindre verksamheter. Bostäderna ligger längs med Axel Wennergrens väg söder om planområdet och utgörs av tre bostadsrättsföreningar. Parkmarken i nordöst består bland annat av ett trädparti som kommer att vara kvar. Norr



om planområdet, på andra sidan Tyresövägen, ligger Erstavik och Nacka kommun med ett stort grönområde. Här finns också Källans härbärge som nås via befintlig gång- och cykelväg.



**Geotekniska förhållanden** Kommunens översiktliga markundersökningar visar på att området utgörs av kärrmark. För att undersöka grundförutsättningarna i planområdet har en geoteknisk undersökning tagit fram. Undersökningen redovisar att det inom området finns lera som i vissa delar är mycket lös. Undersökningen föreslår att byggnaderna ska grundläggas med pålar. Pållängderna varierar från 3 till 25 meter under markytan.

**Markföroreningar** För området har flera miljötekniska markundersökningar gjorts. I september 1999 gjorde J&W (nuvarande WSP) en sammanställning och bedömning av dessa undersökningar. Den sammanfattade bedömningen var att marken troligtvis har en så låg föroreningsgrad att bostäder kan byggas utan efterbehandlingsåtgärder.

I den geotekniska undersökningen framkom att det fanns lukt av olja i fyllningsjorden i två av sonderingspunkterna. Dessa

punkter låg vid den oljecistern som finns nedgrävd i plangränsen i östra delen av planområdet. Denna har varit känd sedan tidigare och kommer att tas bort.

Under senare delen av april och början av maj kommer ytterligare föroreningsprover att tas inom planområdet. Detta görs för att säkerställa hur man ska hantera de massor som finns på platsen idag. Om föroreningsproverna visar på halter av förorening kommer även grundvattenprover att tas.

På båda gårdarna kommer det att tillföras ny jord då dessa kommer en ½ trappa upp ovanpå parkeringsgaraget. Därför finns det ingen risk för förorenad mark på gårdarna.

Radon	Provtagning i planområdet har visat att det finns halter av markradon som måste omhändertas. Ytterligare prover kommer att göras för att säkerställa hur byggnaderna ska konstrueras för att radonsäkra bostäderna. Undersökningens resultat ska delges Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.
Fornlämningar	Varken inom eller i anslutning till området finns några kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.
Offentlig service	Till Tyresö centrum är det ca 500 meter. Där finns mataffärer, bank, post, vårdcentral, folktandvård mm.
Rekreation och naturmiljö	Närmaste rekreationsområdet från planområdet sett ligger i Nacka kommun, Erstavik, som ligger på andra sidan Tyresövägen. Där finns gott om promenadvägar och strövområden.
Gator och trafik	<p>Planområdet angränsar till Tyresövägen i norr och till Axel Wennergrens väg i söder. Axel Wennergrens väg är en privat väg. För att nå planområdet idag är den enda anslutningen via Bollmora Gårdsväg. Denna anslutning är relativt svårorienterad samt att avfarten från Tyresövägen, som går över Bollmora Gårdsväg, är för låg att passera för lastbilar. Detta innebär svårigheter för ett framtida bostadsområde.</p> <p>23 mars 2009 vann detaljplanen för en ny infart från Tyresövägen till Tyresö centrum laga kraft, Bollmora allé. Vägen är under nu byggnation och kommer stå färdig under mitten av 2011. Bollmora allé kommer att gränsa till planområdet i öster och ansluta till Tyresövägen med en cirkulationsplats. Som en del av utformningen kring den nya cirkulationsplatsen kommer ett parkområde att anläggas, med planteringar och träd. Tyresövägen, mellan ny cirkulationsplats och ny cirkulationsplats vid McDonalds längre öster ut, kommer att byggas om till en mer stadsmässig gata med lägre hastighet</p>

och ny gestaltning.

Kollektivtrafik	Inom 300 meters radie finns en busshållplats med både trafik lokalt och mot centrala Stockholm. Till bussterminalen i Tyresö centrum är det ca 600 meter. Längs med Bollmora allé finns det reserverat plats för en busshållplats. Det är idag osäkert om det kommer att gå busstrafik på Bollmora allé.
Trafikbuller	Planområdet är påverkat av trafikbuller från Tyresövägen och Bollmora allé.
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	Luft: Idag överskrids inga av de riktlinjer som finns för samtliga MKN för luft i Tyresö.  Vatten: Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresöån, SE6200. 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. Miljö kvaliteten i vattnet påverkas därför negativt. Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar Kolardammarna, som nämns i kapitlet om dagvattnet.

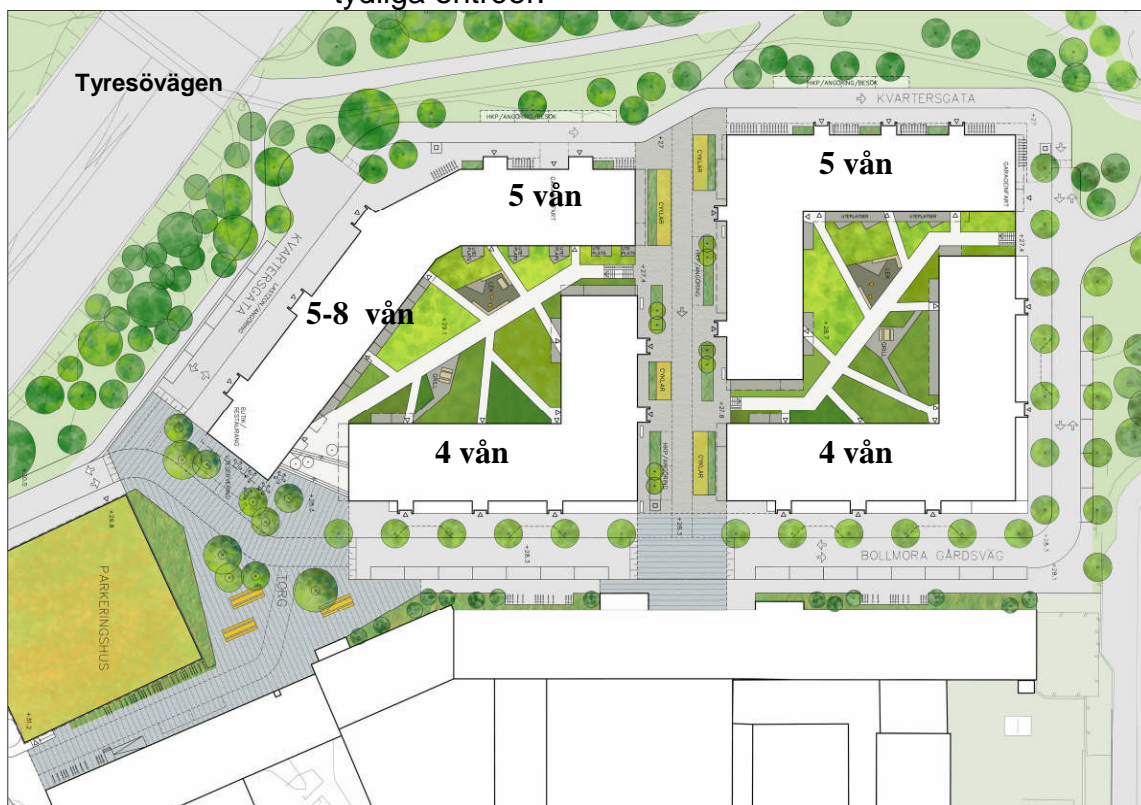


## PLANFÖRSLAGET

## Ny bebyggelse

Området planeras för flerfamiljshus med ca 200 bostäder (B). Våningshöjderna kommer att variera från 4 våningar närmast C3L upp till 8 våningar närmast Tyresövägen. Taket kommer att ha en liten lutning, max 20 grader. I byggnaden som ligger närmast Tyresövägen kommer det att vara möjligt att etablera någon form av centrumverksamhet (C). Det skulle kunna vara handel, restaurang, café eller liknande. I anslutning till 8-våningshuset, där 8-våningshuset möter 5-våningshuset, kommer det vara möjligt att lokalisera kontor (K).

Bostadshusen kommer enligt förslaget att placeras enligt skissen nedan. Placeringen beror till viss del på att man måste ta hänsyn till bullernivåerna från Tyresövägen och Bollmora allé, för att skapa tysta sidor. Men också för att få så stora och luftiga innergårdar som möjligt. Kommunens ambitioner är att åstadkomma en stadsmässig struktur där byggnaderna delas in i tydliga kvarter som sluter sig kring en gård. Husen har också ett tydligt förhållningssätt mot gatan vilket innebär att husen är placerade längs med gatan med tydliga entréer.

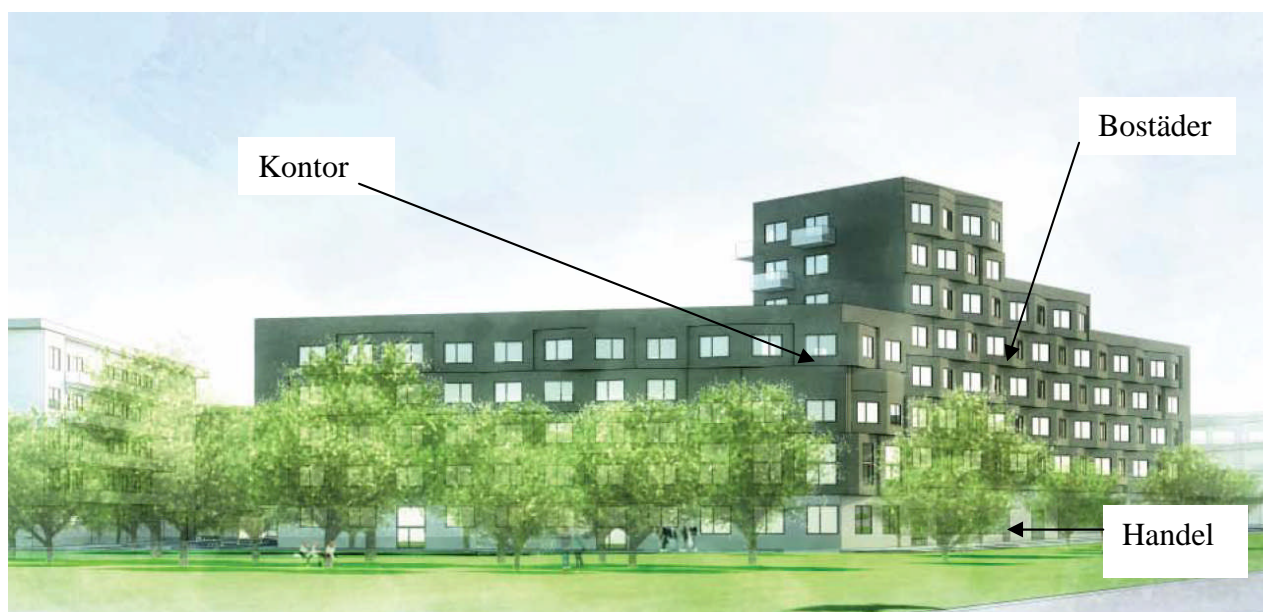




De lägre husen kommer ha en klassisk utformning med fasadmateriäl av puts i ljusa nyanser kombinerat med trä detaljer. Den högre byggnaden kommer skilja sig i utformning från de andra byggnaderna med en mer vågad och spännande arkitektur. Här kan man använda sig av mer utmärkande material som tex. skärmtegel i någon mörk nyans, ståldetaljer och glas. Bottenplanet i den högre byggnaden som ska rymma handel och service utformas med mycket glas för att passa för sitt ändamål.



Gatuvy över bebyggelsen på Bollmora Gårdsväg. C3L ligger på vänster sida av gatan.



Balkonger och uteplatser kommer framförallt att finnas in mot gårdarna för att få tysta och lugna uteplatser. Ingen trafik kommer därför att tillåtas på gårdarna utan bjälklaget på gårdarna anpassas för planteringar. De fasader som vetter mot söder och C3L kommer dock att ha balkonger och uteplatser då dessa annars hamnar i skugga, om de enbart skulle finnas mot gården. Dessa balkonger är inte lämpliga att glasa in då det skulle förta stadsmässigheten i gaturummet. De balkonger som skulle vara lämpliga att glasa in är de på husens gavlar samt eventuellt in mot gårdarna.

Entréer kommer att tydligt markeras i både material och volym ut mot gatorna.

Mellan C3L, parkeringsgaraget och den nya bebyggelsen bildas en liten torgyta. Här kan det vara lämpligt att placera cykelställ och någon sorts utsmyckning, se vidare i kvalitetsprogrammet.

Under bostadshusen och gårdarna kommer det att finnas parkeringsgarage för de boende (**P**). Det mesta av parkeringsgaraget kommer att ligga under mark, men för att minska på andelen ramper inuti garaget kommer en bit av garaget ligga ovan mark. Detta innebär att första bostadsplanet kommer en halv våning upp och man kan undvika insyn från trottoaren rakt in i lägenheterna. Vilken höjd parkeringsgaraget ska hamna på regleras med bestämmelsen  $n_1$  som anger på vilken +nivå färdigt innergolv ska ligga på. In och utfart till garagen sker på två ställen. Dels för att garagen under de två gårdarna inte hänger ihop men även för att inte belasta gatan mot parken. Se bilden på sidan 10. Gästparkering till bostäderna kommer framförallt att finnas längs med Bollmora Gårdsväg. Till alla lägenheter kommer det att finnas ett låsbart förråd i storlekar enl. BBR. Alla kommer att vara tillgänglighetsanpassade och ska nås med hiss med en max avstånd på 25m. Barnvagnsförråd och förråd för elrullstol ska finnas i anslutning till plan 1.

Inom planen planeras även för en markparkering under på- och avfartsramperna till Tyresövägen, **P<sub>1</sub>**. Denna kan t ex användas som infartsparkering

Den befintliga parkeringen kommer att ersättas av ett parkeringshus (**P<sub>2</sub>**) i planområdets västra del. Detta ska täcka parkeringsbehovet för verksamheterna i C3L, ca 200 parker-

ingsplatser. Parkeringshuset byggs i suterräng med max 4 våningar mot Tyresövägen och 6 våningar mot C3L. Detta regleras i bestämmelsen  $v_2$  som innebär att två suterrängvåningar får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Parkeringshusets totalhöjd regleras i planen. Tillfart till parkeringshuset kommer endast att finnas på östra gaveln av byggnaden. Däremot kommer det att finnas entréer till parkeringshuset på två sidor, en mot C3L och en mot torget. Gestaltning av byggnader och närmiljön, som gårdar och gator, beskrivas mer i detalj i det kvalitetsprogram som hör till planen.

#### Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för den planerade bebyggelsen för att se hur skuggorna faller under några utvalda delar av året. Den visar att den tillkommande bebyggelsen inte kommer att skugga någon befintlig bebyggelse. Man kan även se anledningen till att bebyggelsen mot C3L bör ha balkonger och uteplatser mot gatan då uteplatserna mot gården kommer att ha skugga hela dagen. Skuggstudien finns redovisad i bilaga 2.

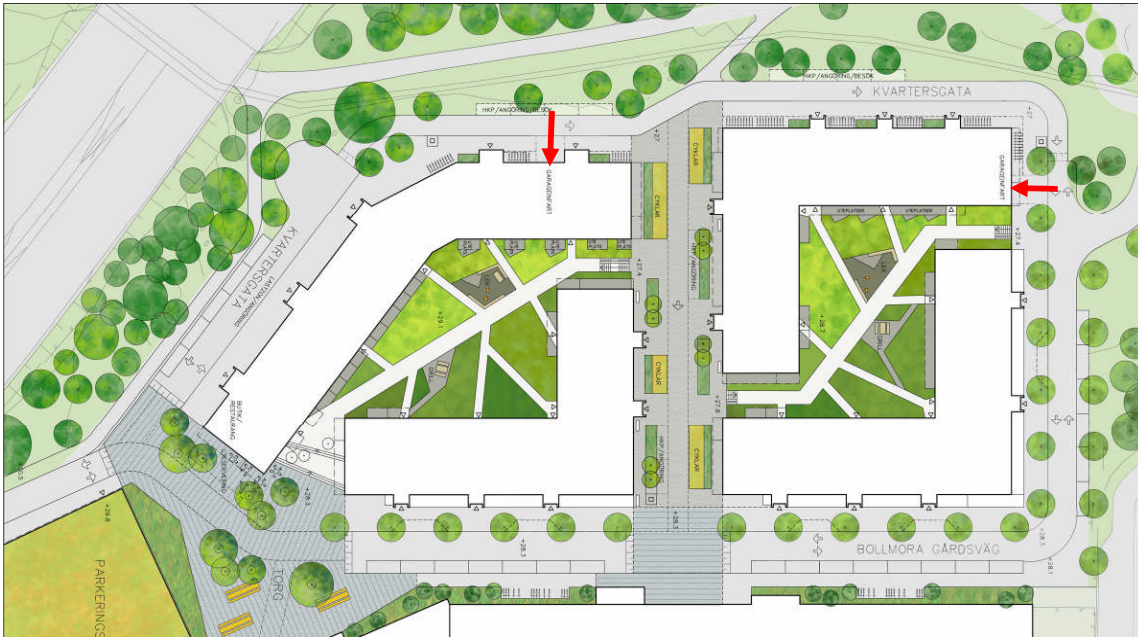
#### Gator och trafik

För att nå den nya bebyggelsen kommer det att finnas två alternativa infarter/utfarter till området. Idag når man området via Bollmora Gårdsväg. Denna anslutning kommer att finnas kvar och kommer trafikförsörja framförallt de västra delarna av planområdet. En ny anslutning från Bollmora allé i form av en cirkulationsplats kommer att trafikförsörja de östra delarna av planområdet.

Gatustrukturen inom området bygger på tre sorters gatutyper som illustreras på nästa sida.

Bollmora Gårdsväg är en kommunal gata. Den är huvudväg genom området och utformas som en allé. Här kommer det finnas gästparkering och korttidsparkering längs ena sidan av gatan. På båda sidor av gatan kommer det att finnas trottoarer.

Gatan mot Tyresövägen är en kvartersgata och är en smalare gata med mötande trafik men utan trädrader. I slutet på gatan finns en vändplan men möjlighet finns att köra vidare på "Parkgatan". Detta är också en kvartersgata men är smalare och enkelriktad. Här kommer gående och cyklister ha företräde framför biltrafiken. Framförallt ska denna gata trafikeras av transporter till fastigheterna. En av parkgatorna delar kvarteret i två delar och kommer att fungera som gång- och cykelbana men är körbar för tex. färdtjänst och räddningsfordon. Gång- och cykelvägen som leder öster ut från planområdet mot tex simhallen kommer att ledas under Bollmora allé i en tunnel.



Infarter till bostadsgaragen kommer att finnas dels mot parkmarken och mot nya infarten till området. (Se de röda pilarna i bilden ovan.) Detta för att sprida ut trafiken på de olika anslutningarna till området och för att minimera onödig genomfartstrafik.

För angöring och sophämtning till Källans härbärke kommer även fortsättningsvis gång- och cykelvägen/tunneln användas.

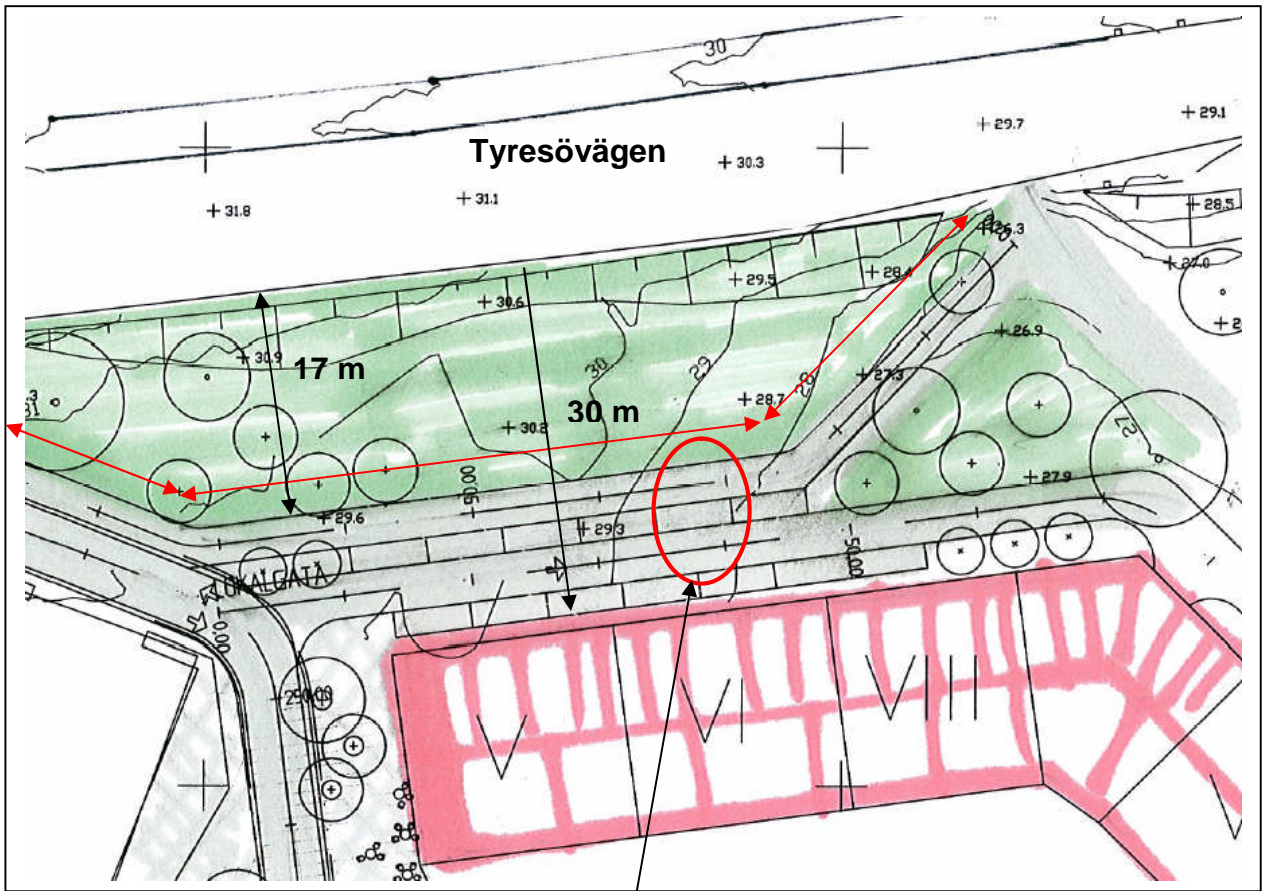
Risker med anledning av farligt gods

Tyresövägen är en rekommenderad väg för farligt gods med ganska få transporter eftersom Tyresö inte har några större industrier som hanterar farligt gods. Det är framförallt bensin till bussgaraget i Petterboda och bensinstationerna i området som är målpunkterna. Tyresövägen är heller inte någon genomfartsled vilket gör att transporterna på vägen är kända. Kommunen har tagit fram två olika riskanalyser för bebyggelse längs med Tyresövägen, Riskanalys Bäverbäcksvägen (bostäder) och Riskanalys ny simhall och ishall.

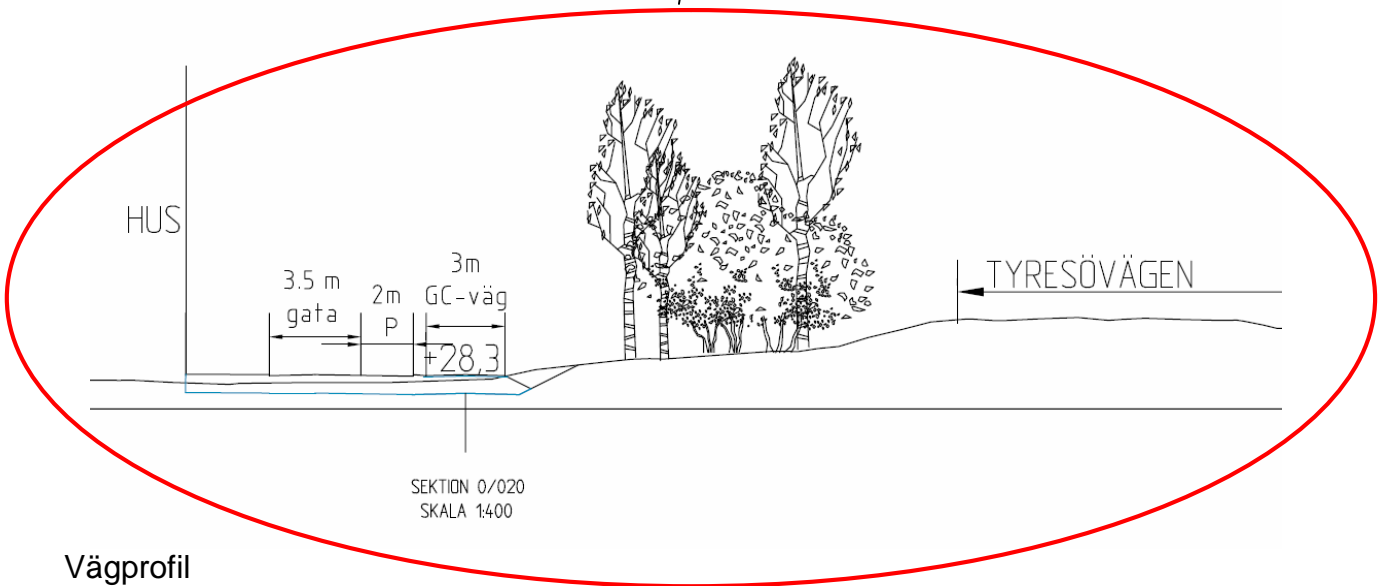
Bebyggelsen kommer att ligga ca 30 m från Tyresövägen varav 17 m kommer att bestå av vegetation (buskar och träd) och resten av kvarterstorgsgata med cykelbana. Lutningen i området framgår av kartan nedan. Tyresövägen ligger på höjden +31.8 m till +29.7 m förbi planområdet. Tyresövägen lutar alltså ner mot den nya rondellen. Cykelbanan framför bostadshuset mot vegetationen ligger på höjden +29.6 till 28.0 m, vilket innebär att det är en höjdskillnad på ca 2 m mellan Tyresövägen och kvarterstorgsgatan. Detta innebär att flytande vätska som tex. bensin inte kommer att nå planområdet direkt utan troligtvis tas upp av marken närmast Tyresövägen eller rinna längs med Tyresövägen. För att ändå



säkra att brandfarligvätska inte ska kunna nå byggnaden  
anläggs ett dike vid gång- och cykelbanans norra kant.



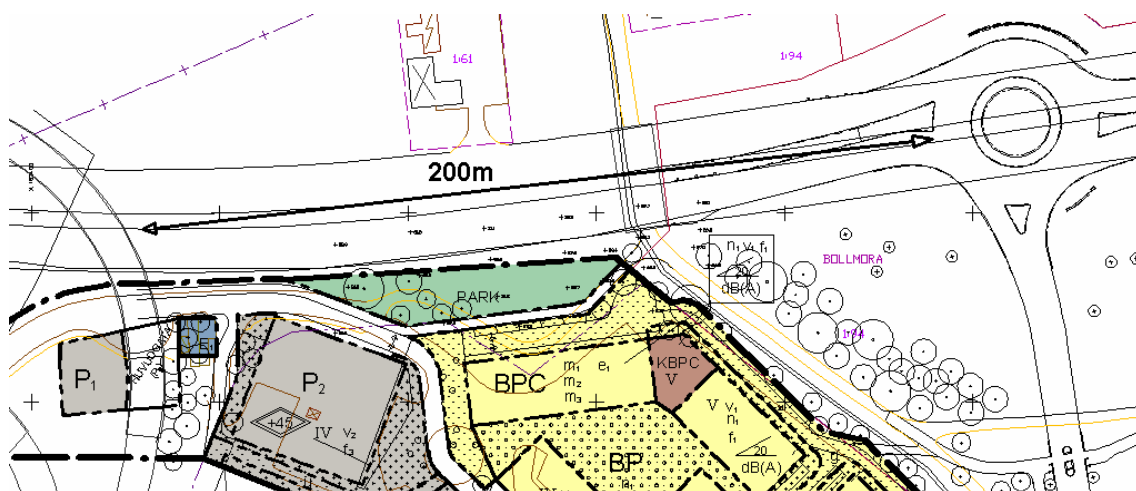
Dike ←→



Vägprofil

Enligt riskanalysen för Bäverbäcken ska entréer placeras så de vetter bort från Tyresövägen och markytor mellan byggnad och Tyresövägen ska utformas så att stadigvarande visstelse ej uppmuntras. I och med att bebyggelsen placeras längs med Tyresövägen för att skydda innergårdarna mot buller kommer några entréer finnas mot Tyresövägen. Trapphusen kommer dock vara genomgående så entréer kommer även att finnas in mot gårdarna. Detta säkras genom en planbestämmelse  $m_1$  - att trapphusen ska utformas genomgående. Gårdar och uteplatser kommer inte att finnas mot Tyresövägen och mellan planerad bebyggelse och Tyresövägen kommer det att finnas vegetation, en lokalgata och en cykelväg där man inte vistas stadigvarande. I plankartan finns en generell bestämmelse om att inte stadigvarande vistas mellan bebyggelsen och Tyresövägen. Ytterligare en planbestämmelse för att minimera påverkan på bostäderna vid en eventuell olycka är att lägga ventilation och friskluftsintag bort från Tyresövägen. Detta styrs av planbestämmelsen  $m_2$  i planen.

Hastighetsbegränsningen på Tyresövägen är idag 90 km/h och övergår till 70 km/h ungefär vid planområdet. När den nya cirkulationsplatsen på Tyresövägen är färdigställd kommer hastigheten på Tyresövägen att minska rejält. I och med att cirkulationsplatsen ligger strax norr om planområdet blir hastigheten förbi planområdet väldigt låg, ca 50 km/h. Kommunen kommer med största sannolikhet ha en hastighetsbegränsning efter cirkulationsplatsen på 50 eller 60 km/tim. Då är det också rimligt att ha en kortare nedtrappningssträcka cirka 200 meter innan cirkulationsplatsen. Bilden nedan visar att hela planområdet i så fall hamnar inom nedtrappningssträckan där skylten 70 km/h kommer först och sedan 50 km/h. Då hamnar 50-skylten i höjd med planområdet.



Idag finns ett avåkningsskydd längs Tyresövägen förbi planområdet. Detta kommer att finnas kvar.

Ett parkeringshus för verksamheterna i området kommer att ligga längs med Tyresövägen. Här kommer dock ingen stadigvarande vistas. Infarten till parkeringshuset ligger på den västra fasaden av parkeringshuset med entréer för gående i den södra delen av byggnaden mot C3L och mot torget. Se situationsplanen i bilaga 3.

Kommunen anser med anledning av transporterens beskaffenhet och det låga antalet transporter att risken är liten för en olycka vid planområdet. Marken närmast vägen är inte hårdjord vilket gör att vätska ej kan rinna mot planområdet och för att ytterligare höja skyddet anläggs ett dike. Bebyggelsen uppmuntrar inte till stadigvarande vistelse i området närmast vägen utan uteplatser är lokaliserade mot gården, vilket även ventilationen är. Entréerna är genomgående för att utrymning även ska kunna ske mot gården. Detta sammantaget gör att kommunen anser att den planerade bebyggelsen är lämplig på platsen.

## Buller

För att beskriva bullersituationen i planområdet togs en bullerutredning fram av ÅF-Ingemansson, daterad 2010-12-22, som redovisar hur trafikbuller från Tyresövägen och Bollmora allé påverkar planerad bebyggelse. I bullerberäkningen antas att Tyresövägen har 18000 fordon per dygn, 7 % tunga fordon och 50 km/h. Trafikflödet 18000 fordon per dygn baseras på en uppskattning av trafikflödena då kommunens pågående trafikomläggningar är helt genomförda. Idag har denna sträcka ett trafikflöde på ca 11900 fordon per dygn. Görs en prognos över trafikflödena 15 år framåt blir trafikflödet istället ca 23 000 fordon per dygn. Bollmora allé har ca 5000 fordon per dygn, 5 % tunga fordon och 50 km/h.

Riksdagen har lagt fram långsiktiga mål för trafikbuller i en proposition (1996/97:53). De riktvärde som ska uppnås är:

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Stockholms miljöförvaltning, Stockholms stadsbyggnadskontor och Länsstyrelsen i Stockholm har sedan tillsammans tagit fram riktvärden i en rapport, **Trafikbuller och planering**, där de går ett steg vidare och anger kvalitetsmål och vidare avstegsfall som kan tillämpas i centrumnära lägen med god kollektivtrafikförsörjning.

Nedan följer en sammanfattning av utredningen:

Beräknad ekvivalent ljudnivå är idag mellan 61-65 dB(A) för den fasad som exponeras av Tyresövägen. Enligt prognosen ökar bullernivåerna med 1dB(A) om 15 år. Fasaden mot Bollmora allé får en ljudnivå på 56-60 dB(A). Detta redovisas i en figur som finns i bilaga 1. De angivna värdena avser frifältsvärden vid fasad. Med föreslagen byggnadsutformning och lämpliga lägenhetslösningar kan bostäder med mycket hög ljudkvalitet erhållas. Ljudkvalitetspoängen för hela projektet blir +9 och ingen lägenhet får lägre än +6 poäng. (Ljudkvalitetspoäng förklaras utförligare i bullerutredningen.)

Avstegsfall anses vara motiverat då bebyggelsen ligger i anslutning till Tyresö centrum som är centrum för handel och service för Tyresö kommun. Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Se sidan 6 under rubriken kollektivtrafik.

På plankartan markeras bebyggelsen med **dB(A)**, som innebär följande:



Byggnaderna ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A).

Även om avstegsfallet tillämpas inom planområdet strävar kommunen att minimera avsteg från rekommenderade ljudnivåer. Detta görs bland annat genom att husen placeras och utformas på ett sätt som minskar bullerstörningarna för de boende. Uteplatser och balkonger lokaliseras även så att få åtgärder ska behövas för att skapa lugna och tysta uteplatser.

Miljö kvalitetsnormer  
(MKN)

## Luft:

Kommunen kommer under överskådlig tid inte överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen. Denna detaljplan kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.

## Vatten:

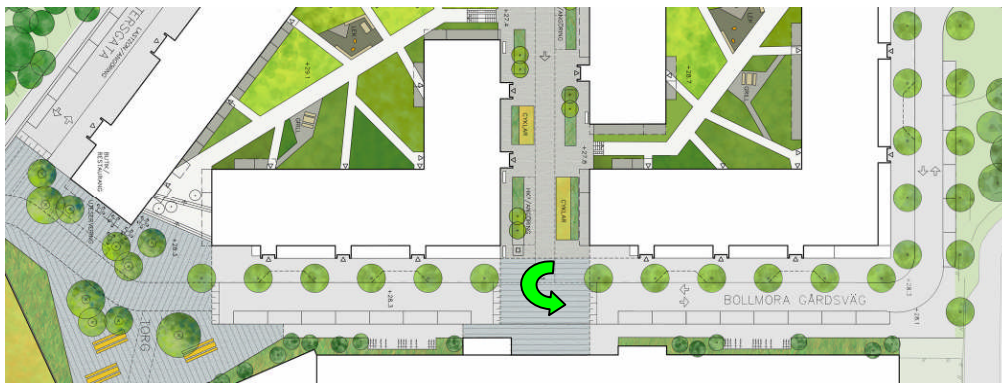
Denna detaljplans påverkan på MKN för vatten anses som mycket liten då dagvattenavrinningen inte beräknas öka. Antalet föroreningar som skulle kunna nå recipienten anses därmed heller inte öka.

## Tillgänglighet och säkerhet

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

## Barnkonsekvenser

I och med planförslaget görs det lättare och säkrare för föräldrar att lämna och hämta sina barn på skolan/förskolan. Med den nya anslutningen mot Bollmora allé blir det lättare att hitta till skolan och mer tydligt var man parkerar för att lämna sina barn då den nya gatan kommer att ha parkeringsplatser för detta ändamål. Bollmora Gårdsväg utformats med en plats där det ska vara smidigt att vända för att parkera på dessa platser.



Den planerade bebyggelsen kan mycket väl bli bostad åt många barn. Så som den är utformad med bilfria gårdar och tydliga gång- och cykelstråk kommer det vara säkert för barn att röra sig i området. Utbudet i närområdet för fritidsaktiviteter är också stort, så som bollplaner, simhall och idrottshallar samt att det är kort avstånd till både service, natur och kollektivtrafik.

## Konsekvenser för jämställdhet

Planen ger både kvinnor och män möjlighet till ett centrumnära boende med offentlig och kommersiell service samt god tillgång till kollektivtrafik.

**TEKNISK SERVICE/  
FÖRSÖRJNING**

## Vatten och avlopp

VA-ledningarna i området kommer att behöva läggas om. Bollmora gårdsväg som förlängs och sträcker sig genom hela planområdet kommer att bli kommunal gata. Det innebär att VA-ledningar kommer att läggas ner i de kommunala gatorna och där placeras också anslutningspunkterna för bostadshusen.

## Sopphantering

All sopphantering för området kommer att ske i underjordiska behållare. På situationsplanen finns dessa områden markerade. När det gäller återvinning kommer det att finnas plats för detta i bostadshusen.

Med största sannolikhet kommer köken utrustas med matavfallskvarnar. Skulle detta av någon anledning inte fungera ska det förberedas plats för underjordiska behållare utomhus, för att kunna hantera matavfallsåtervinning i framtiden.

## Dagvatten

Idag är planområdet till stora delar en hårdgjord yta med parkering. När planområdet är bebyggt med bostäder minskar andelen hård gjord yta (ca 20%) då kvarteren kommer att ha gröna gårdar och andelen vegetation både på gårdar och längs vägar kommer att öka.

Det dagvatten som ska tas om hand från området kommer att ledas till Fnyskdiket norr om planområdet och sedan vidare till Kolardammarna. Kolardammarna är ett våtmarksområde med fördröjningsmagasin, där det i en av dammarna även finns oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja. När vattnet passerat genom Kolardammarna rinner det ut i Albysjön och vidare genom Uddby Kvarn och Follbrinkströmmen för att slutligen nå slutrecipienten Kalvfjärden.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet är begränsad. De gröna gårdarna och de grönytor med träd, som planeras att anläggas längs lokalgatorna, ska kunna fördröja dagvattnet innan vattnet rinner vidare ut mot Fnyskdiket. Parkeringsgaraget kommer att utformas med ett vegetationstak för att fördröja och absorbera mycket av regnvattnet. Detta regleras i en planbestämmelse som lyder:

**f<sub>3</sub>**-parkeringshusets tak ska utföras med vegetation av sedum eller annat växtmaterial med liknande egenskaper. De parkeringsplatser som anordnas längs parkgatan för handikappade och som avlämningsplatser kommer att utformas med armerat gräs även detta för att ytterligare omhänderta dagvatten.

Sammanfattningsvis borde påverkan på recipienten bli mindre vad den är idag, med ovan beskrivna åtgärder samt med anledningen att delar av asfaltparkeringen blir till gröna gårdar. (Se gårdarnas utformning i kvalitetsprogrammet.)

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Fjärrvärme bör användas.

EI

En ny transformatorstation behövs till de nya bostadshusen. Denna kommer att lokaliseras direkt väster om parkeringshuset, på platsen där det idag står en gammal vaktkur. Se **E<sub>1</sub>** på plankartan.

## 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.

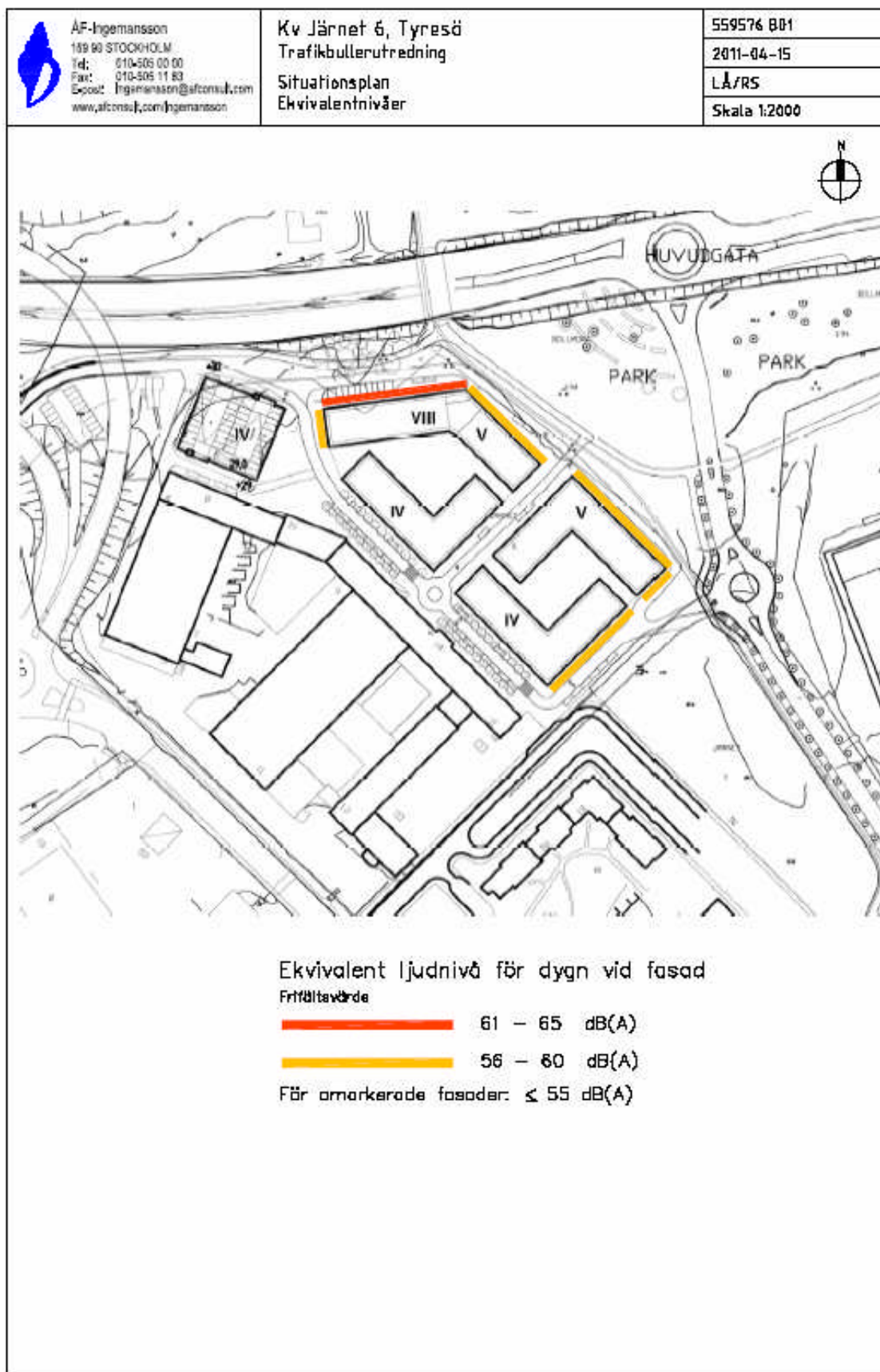
Medverkande tjänstemän

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

Karin Norlander - Planarkitekt  
Martin Larsson - Exploateringsingenjör  
Camilla Engel - Anläggningsingenjör  
Helena Hartzell - Trafikplanerare  
Caroline Novak – Bygglovsarkitekt  
Viviana Munoz – Mät- och kartingenjör



## Bilaga 1. Ljudnivåer för planerad bebyggelse



Bilaga 2. Skuggstudie

Vårdagjämning



kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 15.00

Midsommar



kl. 9.00



kl. 12.00



Kl. 15.00

Vintersolståndet



kl. 12.00



**Bilaga 3. Situationsplan**



**Bilaga 4.****Behovsbedömning för Detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé inom Tyresö kommun****Slutsats av behovsbedömningen / Motivering**

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara. Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men på grund av det centrumnära läget kan avstegsfall B användas och innehållas. Risker med anledning av farligt gods på Tyresövägen är låg och hanteras enligt de rekommendationer som ges i framtagna riskanalyser. Landskapsbilden kommer att påverkas men snarare genom att tillföra kvaliteter som saknas i området idag. 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 behövas upprättas.

**<sup>1</sup>Behovsbedömning**

***Bifogad miljöchecklista*** (längst bak i dokumentet sidan 3-7) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

---

<sup>1</sup> Miljölagstiftningen har skärpts på flera håll runt om i världen. Ett EG-direktiv har för Sveriges del lett till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Lagändringarna innebär bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan. Detta ställningstagande/avgörande benämns som "Behovsbedömning".

**Platsens egenskaper (4.2)**

Planområdet är 23 430 m<sup>2</sup> och angränsar till Tyresövägen i norr, Bollmora allé i öst och till C3L (utbildningsverksamhet) samt befintliga bostäder i söder.

Marken inom planområdet är i huvudsak redan ianspråktagen för markparkering och gata, ca 200-230 parkeringsplatser. Platsen är mycket lämplig för bostäder med anledning av det korta avståndet till Tyresö centrum och dess utbud av både kollektiva transporter och service. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

**Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)**

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder, ca. 200 stycken i 4-8 våningar, i ett kollektivtrafikhärläge. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget får man en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Utöver bostäderna ges möjlighet för centrumverksamhet och kontor i en liten del av bebyggelsen. För att ersätta befintlig parkering kan också ett parkeringshus i 4 plan i suterräng uppföras.

För att nå planområdet idag är den enda anslutningen via Bollmora Gårdsväg. Denna anslutning är relativt svårorienterad och för att förbättra vägstrukturen i området ges förutsättningar för en cirkulationsplats på Bollmora allé.

Planförslaget överensstämmer med både översiktsplanens och programmets inriktning.

**Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat (4.2)**

Den planerade bebyggelsen kan påverka området ur några olika aspekter. En aspekt är landskapsbilden. De nya bostäderna kommer att förändra landskapsbilden då området är utan byggnader idag. Kommunen ser denna förändring som positiv för landskapsbilden då området kommer att tillföra kvaliteter som saknas idag. Inom planen kommer ett kvalitetsprogram att tas fram för att tydliggöra gestaltningen av byggnader, gaturum och gårdar.

En annan aspekt är buller. Planen kan komma att bidra med en viss ökning av de sammanlagda bullernivåerna i området då transportarbetet ökar. Men då läget är centralt och nära infarten till Tyresö centrum borde bullerstörningar för befintliga bostäder vara marginella. Centrumnära bostäder är en brist i Tyresö idag och kommunen kommer att kunna erbjuda bostäder där bil egentligen inte behövs, utan man kan förlita sig till de kommunala transporterna.

Påverkan på slutrecipienten kommer att minska då delar av asfaltparkeringen blir till gröna innergårdar. Dagvattnet från planområdet kommer att kunna fördröjas något för att sedan avvattnas och ledas till Fnyskdiket, Kolardammarna, Albysjön och slutligen till recipienten Kalvfjärden.

Påverkan på den planerade bebyggelsen är framförallt buller och risker med farligt gods. Tyresövägen och Bollmora allé bidrar till en bullerpåverkan på planom-

rådet. Men med anledning av det centrumnära läget kan avstegsfall B tillämpas och man kan uppnå tysta sidor för hälften av boningsrummen i bostäderna.

Risker med anledning av transporter med farligt gods anses liten. Detta med anledning av att antalet transporter är väldigt få och att målpunkterna är kända. Tyresövägen är heller inte en genomfartsled. Markens beskaffenhet närmast Tyresövägen och avståndet till byggnaderna gör också att risken anses som liten. Kommunen kommer dock att följa de rekommendationer som riskanalyserna för simhallen och Bäverbäcken kommit fram till.

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

### 1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

### 2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

### 3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

### 4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen.