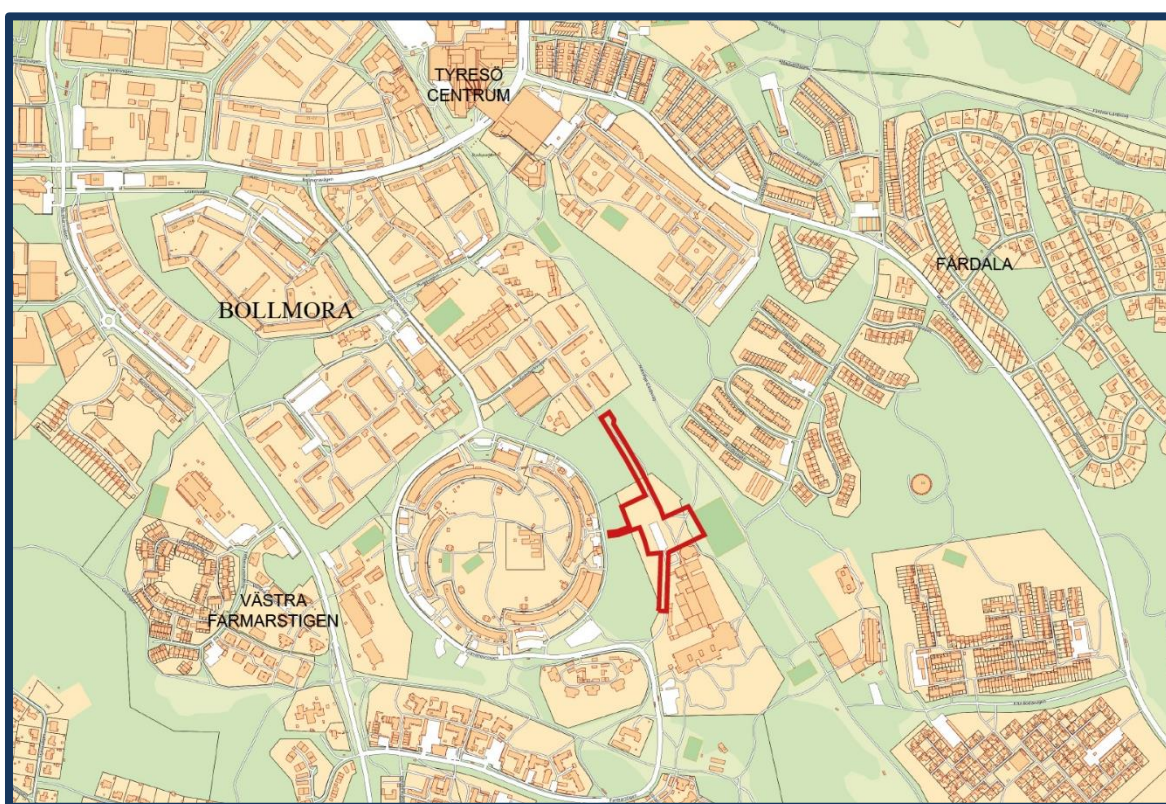


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Wättingebacken etapp 2

Del av fastigheterna Bollmora 2:1 m fl
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta som visar planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| OM DETALJPLANEN | 4 |
| Detaljplanens handlingar | 4 |
| Plan- och bygglagen | 4 |
| Förfarande | 4 |
| Planprocess och skede..... | 4 |
| Tidplan..... | 5 |
| SAMMANFATTNING | 5 |
| Syfte..... | 5 |
| Huvuddrag | 5 |
| Bakgrund | 6 |
| Uppdrag | 6 |
| Undersökning av miljöpåverkan..... | 6 |
| PLANDATA | 6 |
| Lägesbestämning | 6 |
| Areal | 7 |
| Markägoförhållanden | 7 |
| Riksintressen | 8 |
| Översiktsplan | 8 |
| Planprogram | 8 |
| Gällande planer | 9 |
| Sammanfattad undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte) | 9 |
| Miljökvalitetsnormer (MKN) | 10 |
| PLANFÖRSLAG | 11 |
| Bebyggelse..... | 11 |
| Solförhållanden och skuggstudie..... | 15 |
| Gator och trafik | 16 |
| Parkering..... | 18 |
| Kollektivtrafik..... | 18 |
| Natur och landskapsbild..... | 19 |
| Kulturmiljö | 21 |
| Fornlämningar..... | 21 |
| Kulturhistoriskt värdefulla byggnader | 22 |
| Geotekniska förhållanden | 22 |
| Radon | 23 |
| Service..... | 23 |
| Teknisk försörjning..... | 23 |
| Vatten och avlopp | 23 |
| El och Värme | 24 |
| Ledningar | 24 |
| Fiber..... | 24 |
| Avfall | 24 |
| Dagvatten | 24 |

| | |
|--|-----------|
| Miljö, hälsa och säkerhet | 27 |
| Förorenad mark | 27 |
| Risker..... | 27 |
| Säkerhet..... | 27 |
| Buller..... | 27 |
| Planbestämmelser..... | 28 |
| GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR..... | 28 |
| Genomförande..... | 28 |
| Genomförandetid | 29 |
| Tidplan för genomförande..... | 29 |
| Organisatoriska frågor | 29 |
| Huvudmannaskap | 29 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 29 |
| Markägoförhållande | 29 |
| Fastighetsbildning | 30 |
| Avtal samt ansökan om lantmäteriförrättning..... | 30 |
| Tekniska frågor | 30 |
| Utbyggnad av allmän platsmark..... | 30 |
| Vatten och avlopp | 30 |
| El..... | 30 |
| Fiber..... | 30 |
| Fjärrvärme..... | 30 |
| Avfall | 30 |
| Etablering..... | 31 |
| Ekonomiska frågor | 31 |
| Planavgift | 31 |
| Bygglov | 31 |
| Fastighetsbildning | 31 |
| Vatten och avlopp (VA)..... | 31 |
| Avfall | 31 |
| Allmän platsmark..... | 31 |
| Kvartersmark..... | 32 |
| El..... | 32 |
| Tele..... | 32 |
| Fjärrvärme..... | 32 |
| Utbyggnadsordning och logistik | 32 |
| Medverkande tjänstepersoner | 32 |

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Undersökning av miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning Kvartersmark i Wättingebacken etapp 2 (WRS, augusti 2019).

Övergripande handlingar och utredningar för Wättingebacken:

- Planprogram för Wättingeområdet (december 2016)
- Kvalitetsprogram för Wättingebacken (december 2016)
- Avfallsutredning Wättingebacken (Tyréns/ProjektSopsug, oktober 2017)
- Avfallshantering på kvartersmark Wättinge (september 2017)
- Parkeringsprogram Wättinge (september 2017)
- Dagvattenutredning Wättingebacken (WRS/Ekologigruppen, januari 2017)
- Rapport geologi Wättingebacken (Golder, januari 2019)
- Gröna strategier Wättingebacken (Ekologigruppen, juni 2016)

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

Detaljplanen befinner sig i samrådsskede. För information om vad en detaljplan är, se sista sidan i planbeskrivningen.

Standardförfarande:



Tidplan

| | |
|-----------------------------|------------|
| Beslut om planuppdrag (MSU) | 2018-06-18 |
| Samråd | Kv. 3 2019 |
| Granskning | Kv. 1 2020 |
| Antagande | Kv. 3 2020 |
| Laga kraft, tidigast | Kv. 3 2020 |

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bygga flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage och gårdar samt en förskola. Ett gemensamhetsutrymme eller lokal i bottenvåning på flerbostadshusen ska bidra till att aktivera gaturummet. Detaljplanen ska säkerställa en gångväg med trappa som är tillgänglig för allmänheten och som kopplar samman Granängsringen och Farmarstigen. Gatan Farmarstigen breddas och förlängs för att ge mer utrymme för gående och cyklister samt för att kunna försörja bebyggelse inom den här detaljplanen samt kommande bebyggelse i området. Bostadskvarteren i området ska följa plan- och kvalitetsprogrammet för Wättingebacken.

Huvuddrag

Detaljplanen ger möjlighet att bygga två byggnader med ca 70 st bostäder och en förskola med sex avdelningar. Det kommer att bli cirka 70 bostäder i blandade storlekar som avses att upplåtas som hyresrätter. Bebyggelsen varierar mellan fem till sex våningar mot gatan och fyra till sex våningar mot gården. Cykelparkering för boende finns dels i cykelrum på bottenplan, men även i parkeringsgarage under den norra byggnaden där även bilparkering sker. Förskolan har cykelparkering i anslutning av de två föreslagna entréerna vid gata och mot gång- och cykelväg mot Wättingestråket. Förskolan har bilparkering för personal på kvartersmark, samt angöringsficka för leveranser på lokalgatan.

Mellan de två bostadshusen planeras en gångväg med en trappa (trappgränd) som ger gående en genväg mellan Wättingestråket och Granängsringen. Bostadshusen planeras ha uteplatser mot trappgränden för att bidra till en mer befolkad och trygg passage. Bebyggelsen anpassas till terräng och topografi och områdets anslutning till

intilliggande områden är viktig. Detta regleras genom begränsning av markens utnyttjande samt planbestämmelse om markens anordnande och vegetation.

Bakgrund

Våren 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att arbeta fram ett planprogram för Wättingeområdet. Wättingeområdet omfattar de två delområdena Wättingebacken (området kring Tyresö gymnasium) och Wättingestråket. I januari 2017 godkände Kommunstyrelsen planprogrammet. Två kvalitetsprogram, ett för respektive delområde, har tagits fram för att fördjupa önskvärda kvaliteter och utvecklingsdirektiv i de två områdena.

Under hösten 2017 hölls en markanvisningstävling för etapp 1 av Wättingebacken. Planuppdrag för etapp 1 gavs i maj 2018. Planområdet för etapp 2 ligger i mitten av Wättingebackens östra del intill Wättingestråket. Planområdet är cirka 1,5 hektar stort och marken inom området ägs av kommunen (del av fastigheten Näsby 4:1367, Näsby 4:1469 samt Bollmora 2:1).

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 18 juni 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Näsby 4:1367, Näsby 4:1469 samt Bollmora 2:1. Planen tas fram med standardförfarande.

Undersökning av miljöpåverkan

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.

Läs mer i den sammanfattande undersökningen av miljöpåverkan på sid. 9-10.

PLANDATA

Lägesbestämning

Wättingebacken ligger i Bollmora, cirka 800 meter från Tyresö centrum. I väst avgränsas planområdet av naturmark följt av Granängsringen med flerbostadshus, i öst av Wättingestråket, i söder av Tyresö gymnasium och i norr av naturmark där framtida etapper av Wättingebacken planeras. Norr om programområdet ligger området Granbacken med flerbostadshus.



Flygbild över området. Planområdet redovisas i rött.

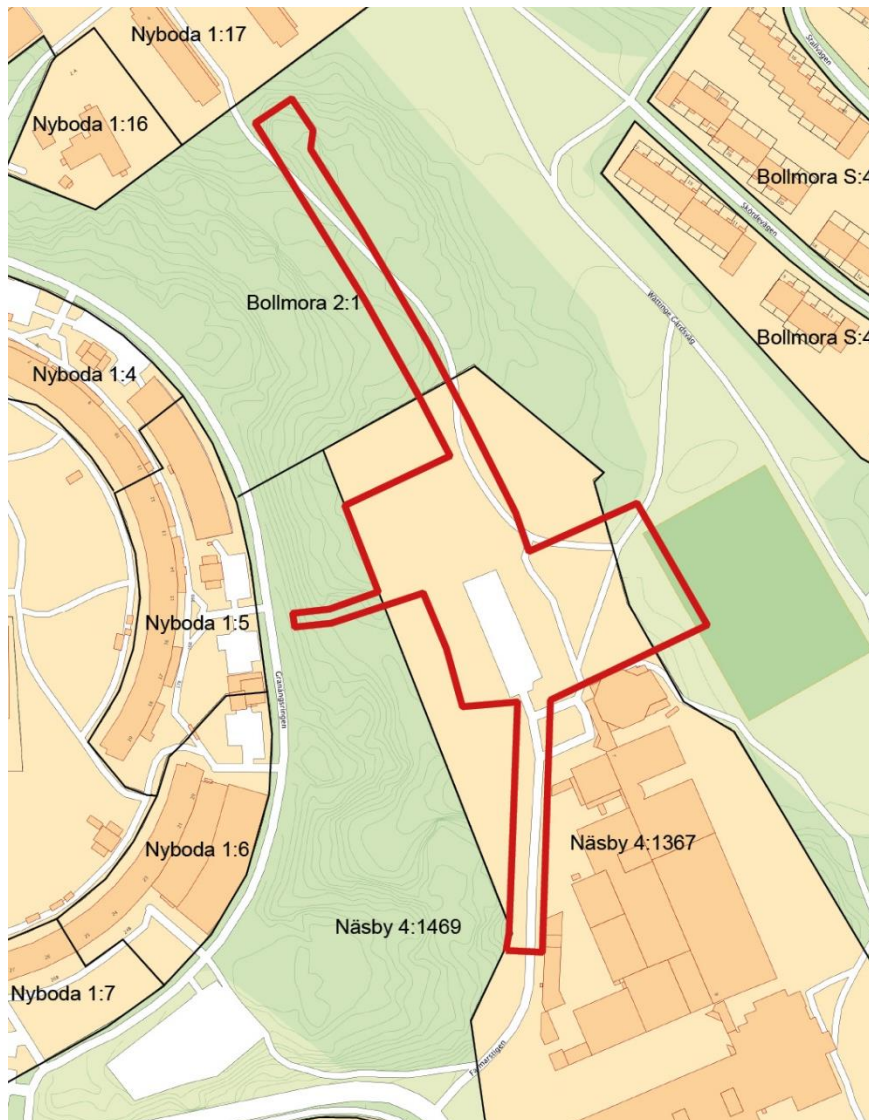
Areal

Planområdet har en yta på ca 15 000 kvm, varav kvartersmark innefattar ca 8 000 kvm och allmän plats ca 7 000 kvm.

Markägförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet, se karta nedan:

- Del av fastigheten Bollmora 2:1 som ägs av Tyresö kommun
- Del av fastigheten Näsby 4:1367 som ägs av Tyresö kommun
- Del av fastigheten Näsby 4:1469 som ägs av Tyresö kommun



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen. Plangräns redovisas i rött.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

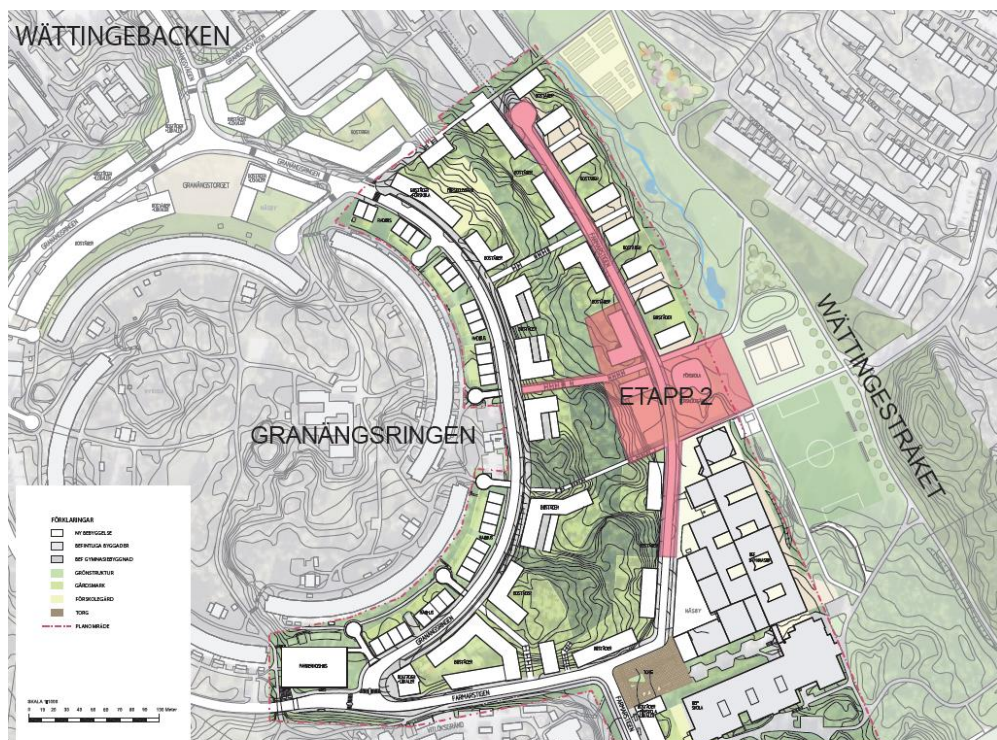
Planområdet pekats ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som tät bebyggelse. Med tät bebyggelse menas en tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljshus och radhus dominerar, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen. Det finns parker, gaturum, platser och mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Planprogram

Våren 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att arbeta fram ett planprogram för Wättingeområdet. Wättingeområdet omfattar de två delområdena Wättingebacken (området kring

Tyresö gymnasium) och Wättingestråket. I januari 2017 godkände kommunstyrelsen planprogrammet. Två kvalitetsprogram, ett för respektive delområde, har tagits fram för att fördjupa önskvärda kvaliteter och utvecklingsdirektiv i de två områdena.



Illustrationsplan framtagen till planprogrammet. Planprogrammets område avgränsas av röd streckad linje. Rosa markering visar planområdet för Wättingebacken etapp 2.

Gällande planer

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och ersätter därmed delar av dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.

- Stadsplan för Njupkärrsberg, nr. 123 (fastställd 1967-03-21). Gäller för planområdets norra del. Aktuell mark är planlagt som *Allmän plats, park*.
- Stadsplan för fastigheten Näsby 4:1367, nr. 186 (laga kraft 1981-01-08). Gäller för planområdets södra del. Aktuell mark är planlagt som *Område för allmänt ändamål* och *Område för idrottsanläggning*.

Sammanfattad undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen som föreslås bedöms vara lämplig för ändamålet. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Wättingebacken, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild. Detta bedöms dock inte påverka utpekade kulturhistoriska värden i området. Negativ

påverkan kommer att ske på naturvärden genom att delar av barrblandskog och hållmark med äldre tall och gran försvinner inom en mindre del av planområdet. Det är av stor vikt att naturtypen säkerställs inom närområdet för att fungera som ekologiska spridningssamband med kopplingar till Alby och Tyresta och att arter kopplade till dessa miljöer kan fortleva. Bedömningen är att liknande naturtyper förekommer i närområdet och att ett bevarande av barrblandskog med äldre tallar och granar kan säkerställas i närområdet. För ytterligare beskrivning se s. 19-20.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Statusen för kvalitetsfaktorn konnektivitet i vattendrag är dålig. Vattendrag har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn näringsämnen har klassats som måttlig på grund av höga uppmätta fosforhalter. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se).

Vattenkvaliteten i Albysjön och Tyresån bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. För att förbättra för recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden kommer åtgärder för dagvattenhantering att krävas inom planområdet. Valda lösningar är diken och regnbäddar på kvartersmark samt trädgröpar med skelettjord på allmänt plats gata.

Bedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Undersökningen av miljöpåverkan i sin helhet finns som bilaga.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse



Illustrationsplan som visar förslag på tillkommande bebyggelse i blått. Vit bebyggelse är befintliga byggnader eller byggnader som föreslogs i det planprogram som togs fram 2016 (Utopia arkitekter, 2019).

Nulägesbeskrivning

Planområdet består idag av gatan Farmarstigen, gymnasiets bilparkering och cykelparkering. I övrigt består planområdet av öppen mark, skog och en gångväg genom skogen. I söder angränsar planområdet till Tyresö gymnasium.

Väster om planområdet ligger Granängsringen som är tidstypisk bebyggelse för miljonprogrammets storskaliga bostadsområden. Bebyggelsen är 8 våningar och formar sig runt en stor yta kuperad naturmark. Granbacken norr om planområdet är ytterligare ett miljonprogramsområde med lameller om 5 våningar. Bebyggelsens kulturhistoriska värden beskrivs under avsnittet *Kulturmiljö*.

Planförslag och konsekvenser

Bostäderna

De föreslagna bostäderna består av två huskroppar med 5-6 våningar mot gatan och 4-6 våningar mot gården. Den södra byggnaden kommer uppta ca 800 kvm och den norra 1000 kvm. Tillsammans upptar byggnaderna ca 7100 kvm bruttoarea, vilket motsvarar ca 70 lägenheter. Bostäderna placeras utmed gatan med entréer från gata och trappgränd. Entréerna görs genomgående mellan gata och gård för att kunna nå både natur och Farmarstigen samt Wättingestråket.



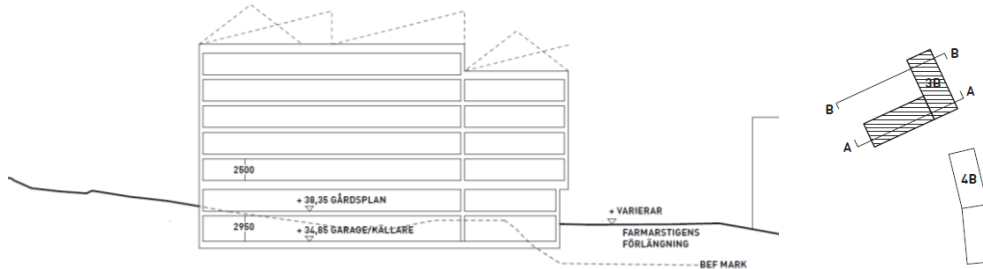
Utsnitt ur illustrationsplan som visar bostadshusen (Utopia arkitekter, 2019).

Genom kvarteret går trappgränden som kopplar ihop bostäderna vid Granängsringen med Wättingestråket österut. Garage placeras under den norra byggnaden och dess gård. I den norra byggnaden planeras även en lokal i bottenvåningen mot trappgränden och gata som ska användas som cykelrum. Vid trappgränden skapas tydliga zoner mellan offentligt och privat med bl.a. planteringar och cykelparkering. Bostadsentréer, privata uteplatser och balkonger vänds åt förgårdsmarken på denna sida för att befolka trappgränden och göra att livet i huset riktas åt detta håll. Gränsen måste dock tydligt visa på vad som är offentligt och privat.

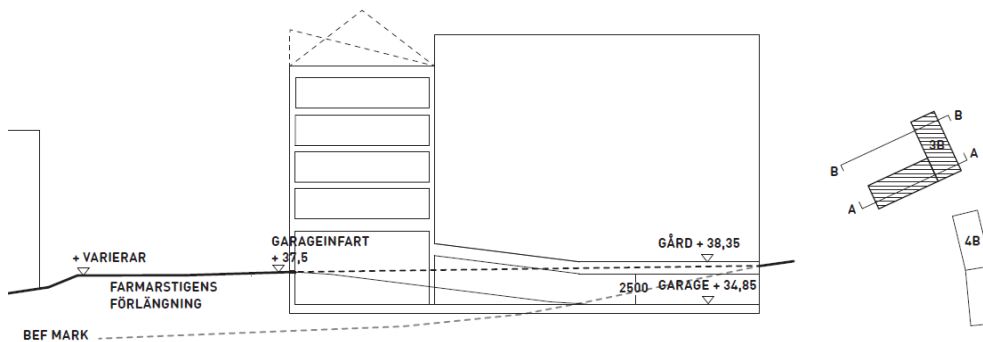
Byggnadernas höjd bidrar till en stadsmässig gata, men anpassas även till befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse inom planprogrammet i Wättingebacken. Byggnaderna hindrar inte utblickar mot stråket eller skymmer siktlinjer mot befintliga byggnader. Både för att skapa ett varierat uttryck i kvarteret mot gatan och samtidigt skapa ytor lämpliga för solceller och tekniska lösningar utformas taken med vinklar som varierar mot gata och gård. Det kommer även ge bostäderna olika riktningar för utblickar samt skapa ett intressant och varierat uttryck när man ser ut över bostadskvarteret från Granängsringens högre nivå eller från kullen i sydväst. Takvinklarna kommer att studeras mer i detalj under granskningskedet och framtagandet av kvalitetsprogrammet för detaljplanen.

I plankartan regleras byggnadsarea och placering genom prickmark som begränsar den byggbara ytan. Byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd från angivet

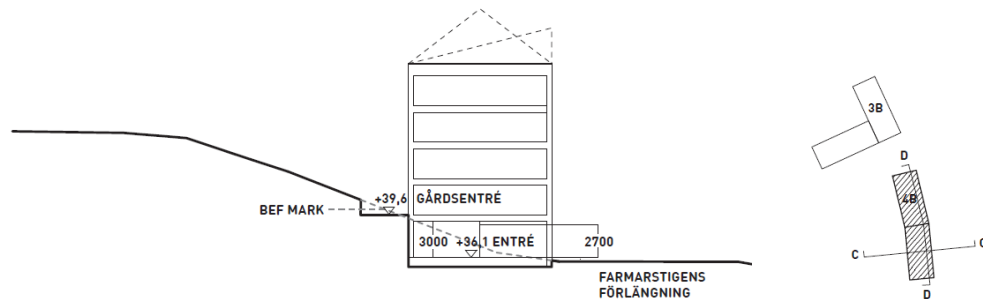
nollplan. Viss del av marken runt den norra byggnaden regleras med utformningsbestämmelser om att marken får byggas under med garage och hur bjälklaget ska utformas.



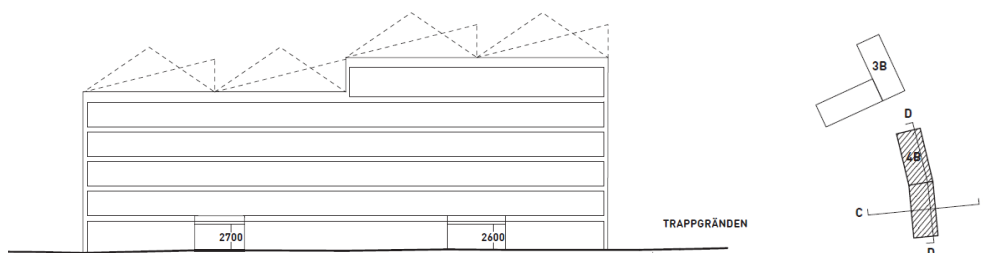
Sektionen visar den norra byggnaden (3B) enligt sektionlinje AA på ritning till höger (Illustration Utopia arkitekter).



Sektionen visar den norra byggnaden (3B) enligt sektionlinje BB på ritning till höger (Illustration Utopia arkitekter).



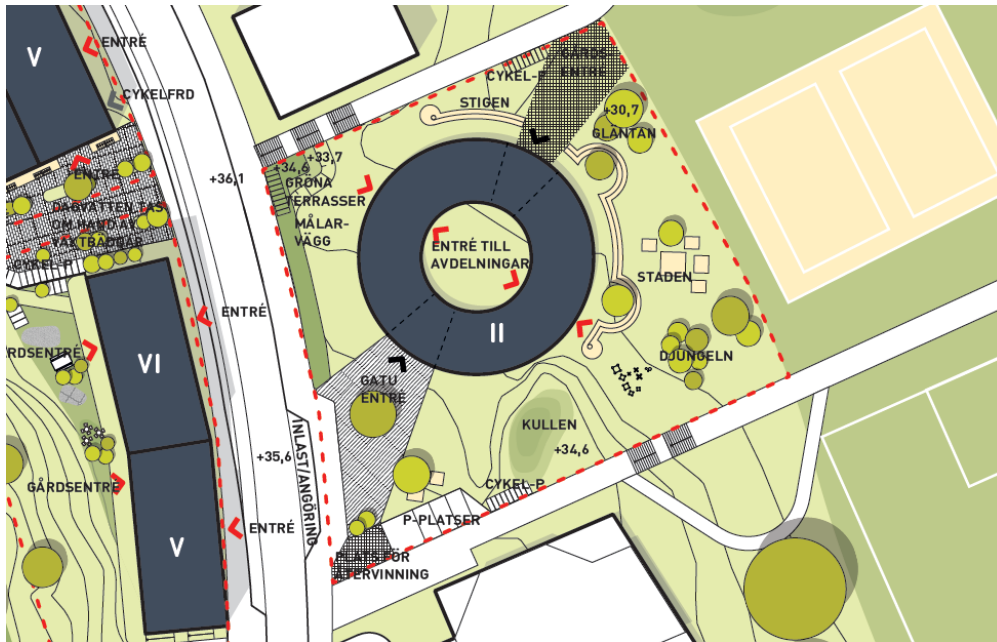
Sektionen visar södra byggnaden (4B) enligt sektionlinje CC på ritning till höger (Illustration Utopia arkitekter).



Sektionen visar den södra byggnaden (4B) enligt sektionlinje DD på ritning till höger (Illustration Utopia arkitekter).

Förskolan

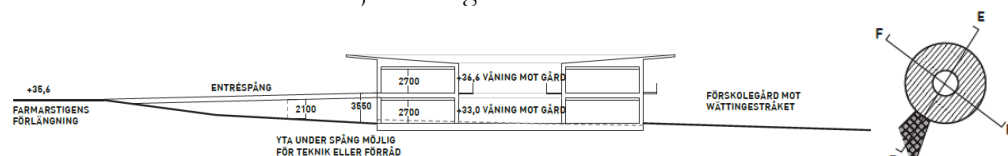
Förskolan planeras längs Farmarstigens östra sida, mot Wättingestråket. En viktig aspekt i placeringen och utformningen av förskolan är att man ska kunna angöra från både gatan och Wättingestråket. På grund av att man ser och angör byggnaden från olika håll föreslås en rund byggnad som inte skapar traditionella fram- och baksidor. Utomhuslek kan ske runt hela byggnaden och gården kan delas upp mellan olika grupper beroende på aktivitet eller ålder. I mitten av byggnaden föreslås en innergård utan tak som kan fungera som en entrégård och samlingsplats. En byggnad i suterräng har valts bort på grund av svårigheter att få till ljusförhållandena i byggnaden utan att byggnaden blir större och minskar barnens utomhusmiljö. Byggnaden upptar 950 kvadratmeter byggnadsarea.



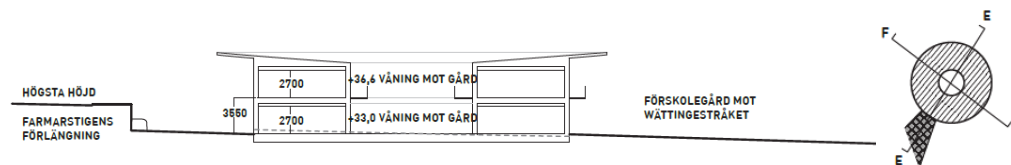
Utsnitt ur illustrationsplan som visar förskolan (Utopia arkitekter).

Förskolans utformning och placering regleras med högsta nockhöjd från angivet nollplan, största möjliga byggnadsarea samt med viss begränsning genom prickmark invid förskolegårdens gräns. Byggnaden föreslås i två våningar. Den nockhöjd som anges i plankartan tillåter en tvåplansbyggnad från lokalgatans (Farmarstigens) planerade höjd. Det finns två alternativ för hur förskolan placeras i höjd. Alternativ 1 är att förskolan placeras i höjd med Wättingestråket, se sektionsritning 1 och 2 nedan. Alternativ 2 är att förskolan placeras i höjd med gata, se sektionsritning 2 och 3 nedan. Anpassningen till terräng och höjdsättning av marken kommer att studeras vidare så att byggnaden ansluter väl till både gatan och Wättingestråket och så att förskolegården kan nyttjas på ett bra sätt.

Alternativ 1 för förskolans höjdsättning:

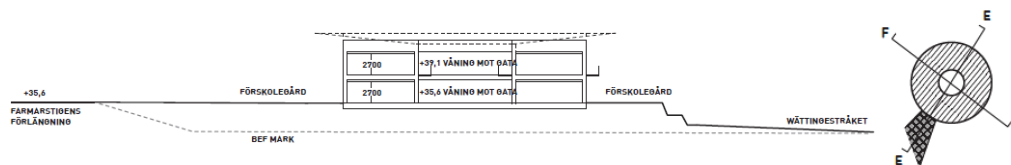


Sektion 1 visar förskolan enligt sektionslinje EE på ritning till höger (Illustration Utopia arkitekter).

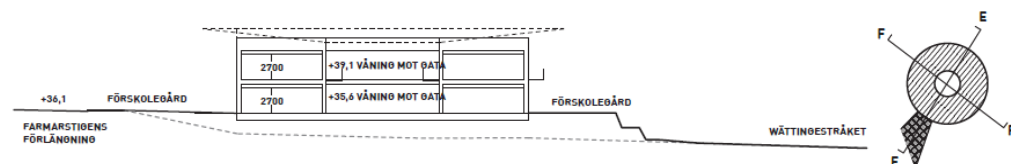


Sektion 2 visar förskolan enligt sektionslinje FF på ritning till höger (Illustration Utopia arkitekter).

Alternativ 2 för förskolans höjdsättning:



Sektion 3 visar förskolan enligt sektionslinje EE på ritning till höger (Illustration Utopia arkitekter).



Sektion 4 visar förskolan enligt sektionslinje FF på ritning till höger (Illustration Utopia arkitekter).

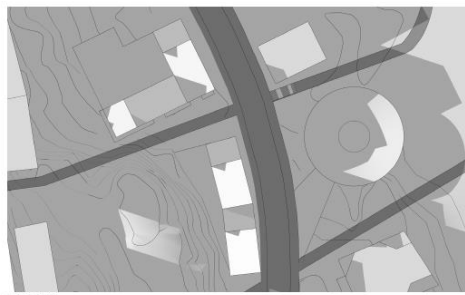
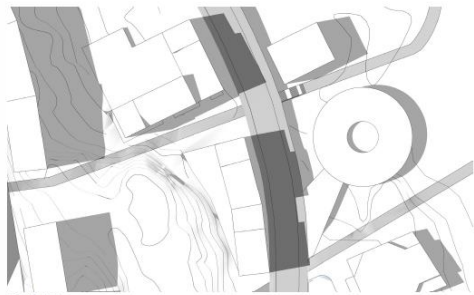
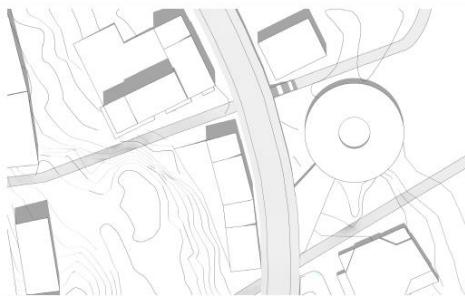
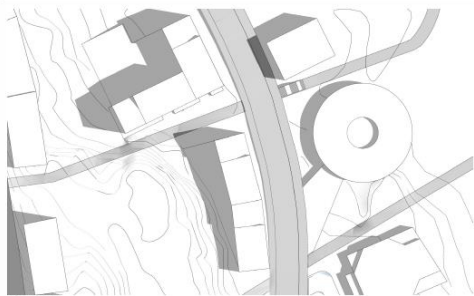
Kvalitetsprogram

Gestaltning som visar fasadmaterial och liknande tas fram först till granskningsskedet. För att säkerställa byggnadernas arkitektoniska kvalitet tas då ett kvalitetsprogram fram som biläggs marköverlåtelseavtalet.

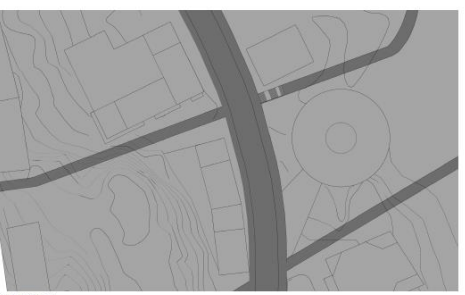
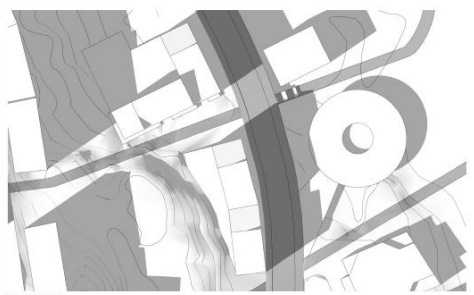
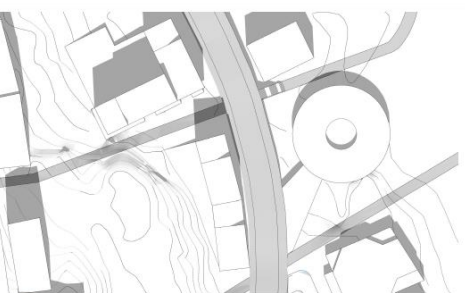
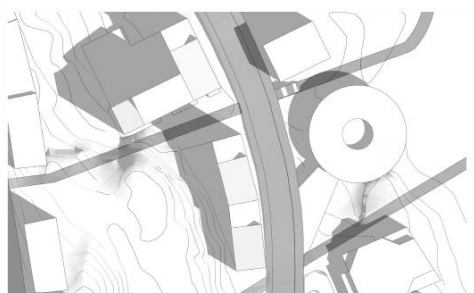
Solförhållanden och skuggstudie

Solstudier har tagits fram för att illustrera hur bebyggelsens volymer och placering påverkar och påverkas ljusmässigt. Detta simuleras digitalt utifrån givna standardtidpunkter för att visa situationen under vår/höst, sommar och vinter. Planområdet har goda solförhållanden under morgon och dag, men är relativt skuggigt på kvällstid då det ligger lågt i förhållande till berget som sträcker sig upp mot Granängsringen i väster och den bebyggelse som planeras där.

Sommarsolstånd kl. 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00



Vintersolstånd kl. 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00



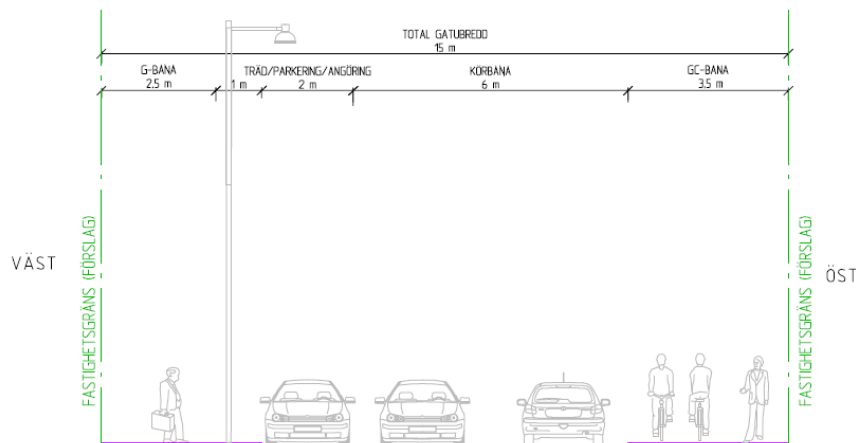
Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

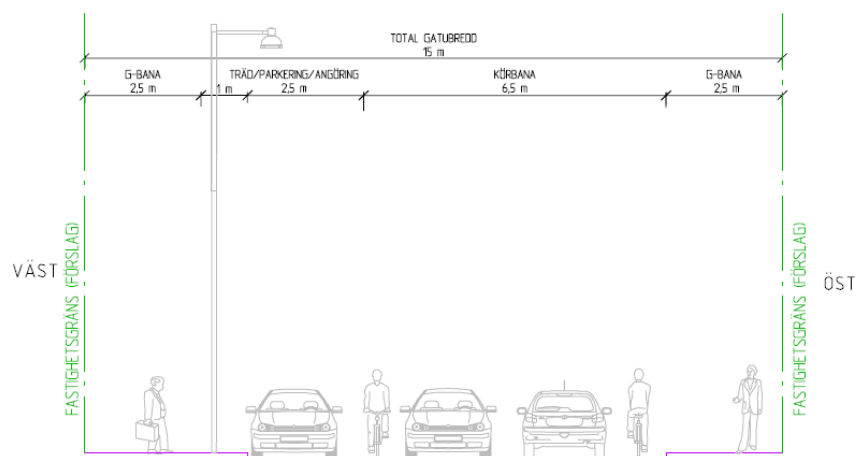
Inom planområdet finns gång och cykelvägar som knyter samman Farmarstigen med närliggande parkstråk och skogsområde. Tyresö gymnasium försörjs av vägen Farmarstigen som består av körbana och gångväg. Vägen leder förbi gymnasiet och till parkeringen inom planområdet. Inom planområdet finns även cykelparkering för gymnasiet.

Planförslag och konsekvenser

En ny lokalgata byggs inom planområdet, en förlängning av Farmarstigen. Gatan utformas med en vändplan längst i norr och genomfartstrafik mot Granbacksvägen kommer inte vara möjlig för bil. Gång- och cykelvägar kommer kopplas vidare mot Granbacksvägen och Wättingestråket. Gatusektionen är generellt cirka 15 meter bred, se sektionsritning nedan. Sektionen möjliggör både för cykeltrafik på gång- och cykelbana enligt alt.1 eller i blandtrafik enligt alt. 2. Sektionens innehåll ska ses över mer i detalj.



Alt. 1 Gatusektion på Farmarstigen, alternativ med cykeltrafik på gång- och cykelbana.



Alt. 2 Gatusektion på Farmarstigen, alternativ med cykeltrafik i blandtrafik.

Utanför förskolan planeras en angöringsficka där leveranser till förskolan kan stanna. Sektionen vid angöringsfickan blir 18 meter. Befintlig del av Farmarstigen inom planområdet breddas till ca 12 meter, bredden ska utredas vidare. På denna sträcka planeras ingen yta för angöring och trädplanering då ingen bostadsbebyggelse planeras längs den delen av gatan.

Inom planområdet föreslås även allmänna gångstråk med trappor som kopplar samman bostadsområdet Granängsringen med Wättingestråkets park och aktivitetsytor. Stråken bidrar till att förbättra de boendes tillgänglighet till Wättingestråket och de nya bostädernas koppling till Granängstorget.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Planområdet innefattar ca 40 parkeringsplatser för bil och 135 parkeringsplatser för cykel tillhörande Tyresö gymnasium.

Planförslag och konsekvenser

Tyresö gymnasiums bil- och cykelparkering kommer behöva flyttas. Under planprocessen ska behovet av parkering för verksamheten utredas och lämplig plats för att ersätta platserna ses över.

De nya bostadshusen kommer tillgodose sitt eget parkeringsbehov i garage under det norra bostadshuset. Parkering för rörelsehindrad för det södra bostadshuset löses i anslutning till byggnaden. Möjlig placering är antingen vid angöringsficka på allmän plats eller inom kvartersmark intill byggnaden. Placering och utformning av parkering för rörelsehindrad ses över i detalj till granskningskedet.

Enligt det parkeringsprogram som tagits fram för Wättingebacken gäller p-tal 0,8 per 1000 BTA. Med åtgärder för att minska bilanvändandet föreslås p-talet reduceras med 30 % vilket ger ett behov av 40 parkeringsplatser. Byggaktören ansvarar för att tillhandahålla följande tjänster:

- Bilpool
- Elscooter-pool
- Lättillgängliga cykelrum med hög utrustningsnivå och ladduttag för elcykel
- Subvention vid köp av elcykel
- Kollektivtrafikinformation till hyresgäster
- 3 månaders subventionerade åkkort för kollektivtrafik
- Information om cykelleder och cykelanvändande till nyinflyttade

För förskolans personal skapas fyra parkeringsplatser för bil, varav en är anpassad för rörelsehindrad. Antalet parkeringar följer riktlinjerna i det parkeringsprogram som tagits fram för Wättingebacken. Illustrationsplanen visar på ytan parkeringen som kommer tas i anspråk, men placering ska ses över.

För lämning och hämtning vid förskolan med bil finns tre alternativ:

- I första hand ska möjligheten att samnyttja vändzonen vid Tyresö gymnasium ses över. Angöring till gymnasiesärskolan och aulan måste kvartstå och säkerställas.
- Ett andra alternativ är att skapa en avlämningszon invid hela förskolans gräns mot gata vilket innebär en bredare gatusektion i det läget.
- Ett tredje alternativ är om parkeringsmöjligheter kan säkerställas längre bort från förskolan för att minska antalet bilar som kör in till förskolan. Platser för detta kommer att utredas.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik och trafikeras av buss som går mellan Gullmarsplan och Tyresö centrum. Den direkta närheten till befintlig kollektivtrafik är en stor tillgång för området. Närheten till Tyresö centrum innebär också mycket goda förutsättningar för att utnyttja kollektiva färdmedel, samt gång och cykel.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken. De nya gång- och cykelvägarna inom planområdet kan bidra till genare vägar till Tyresö centrum och dess kollektivtrafikförbindelser för boende i Granängsringen.

Natur och landskapsbild

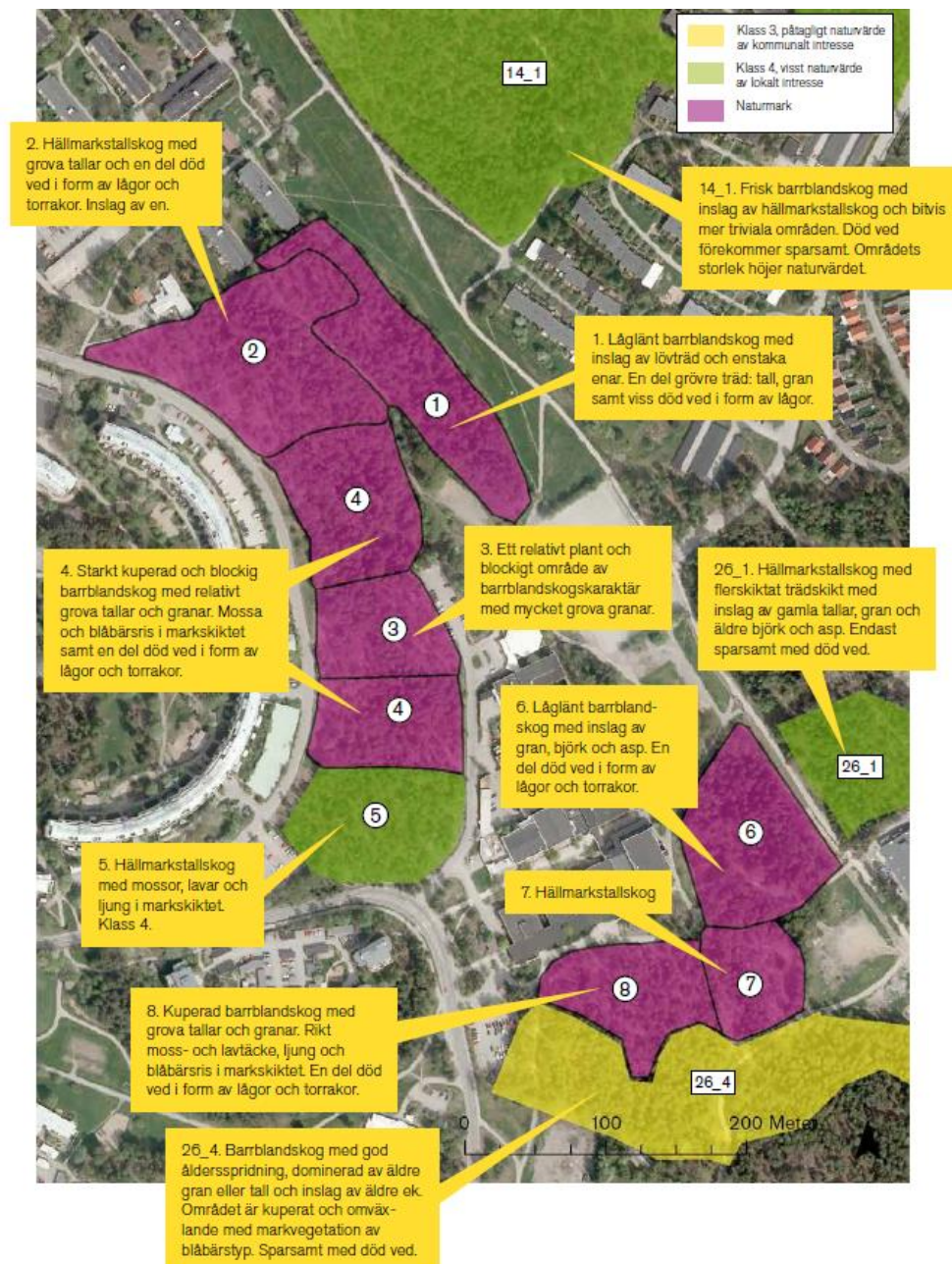
Nulägesbeskrivning

Naturvärden

En översiktlig inventering av naturvärden inom Wättingebacken har genomförts. Planområdet består delvis av en hårdgjord parkering för gymnasieskolan där inga naturvärden bedöms förekomma. Det bedöms inte heller förekomma någon värdefull natur i den östra delen närmast stråket. Marken där består idag av cykelparkering samt öppen mark med gräs, gångväg och nuvarande grusbollplan. I de delar av planområdet som består av skog består marken av starkt kuperad och blockig barrblandskog med relativt grova tallar och granar. Det finns mossa och blåbärsris i markskiktet samt en del död ved i form av lågor och torrakor. Väster om befintlig parkering är området mer plant och blockigt med barrblandskogskaraktär med mycket grova granar. Där gata planeras norr om bostadsbebyggelsen och förskolan består marken av hållmarkstallskog med grova tallar och en del död ved i form av lågor och torrakor.

Fynd av de rödlistade signalarterna reliktblöck och tallticka samt signalarten granbarksgnagare har rapporterats till artportalen i närheten av planområdet (nordväst om planområdet).

Enligt naturvärdesbeskrivningen som gjorts i Wättingeområdet förekommer inga värdefulla ekologiska spridningssamband utmed Wättingestråket mellan Tyresta och Erstavik på grund av angränsande bebyggelse och utvecklingsplaner, t.ex. Norra Tyresö centrum. Förutsättningar för att skapa miljöer för ett spridningssamband finns genom att utveckla lämpliga habitat för barrskogslevande arter längst med Wättingestråket. De värdefulla naturvärdesobjekt som inventerats inom planområdet bedöms som viktiga för att utveckla detta spridningssamband. Det är av stor vikt att naturtypen säkerställs inom närområdet för att fungera som ekologiska spridningssamband med kopplingar till Alby och Tyresta och att arter kopplade till dessa miljöer kan fortleva.



Karta från naturvärdebeskrivning gjord av Ekologigruppen 2016, sid. 7.

Landskapsbild

Sett från Wättingestråket och Tyresö centrum är Granängsringens byggnader framträdande i landskapsbilden, med planområdets skogsremsa i förgrunden.

Planförslag och konsekvenser

Naturvärden

Förskolan och det södra bostadshuset påverkar inga höga naturvärden. Det norra bostadshuset och gatan kommer att innebära att skog försvinner. I och med att garage läggs under byggnad och gård vid norra huset kommer det bli svårt att spara befintlig natur där. Samtidigt innebär parkering i garage att inte ytterligare yta krävs för markparkering eller separat parkeringshus, det blir en effektivare användning av marken. Detta område tillsammans med den framtida bebyggelsen som är tänkt i Wättingebacken kommer att innebära att stora delar av naturen i

planprogramsområdet försvinner, även om lokala arter återplanteras för att minska de negativa konsekvenserna av bebyggelsen. Inom denna detaljplan kommer värden kopplat till den barrblandskog med äldre tall, gran och död ved som finns inom planområdet kommer att påverkas negativt i och med utbyggnad av gata och bostäder med underliggande garage samt slitage i och med ökad mänsklig närvaro. Där befintlig natur inte kan sparas intill bebyggelsen ska nyplantering av lokala arter ske. Död ved i planområdet ska tas omhand och faunadepåer skapas. Lämpliga platser för detta studeras vidare.

Det är av stor vikt att naturtypen säkerställs inom närområdet för att i framtiden kunna fungera som ekologiska spridningssamband med kopplingar till Tyresta och Ersta vidare till Nackareservatet och att arter kopplade till dessa miljöer kan fortleva i närområdet. Kommunen har utifrån naturvärdesbeskrivningen av närliggande skogsområden bedömt att liknande naturtyper förekommer i närområdet och att ett bevarande av barrblandskog med äldre tallar och granar kan säkerställas i närområdet, se karta s. 20. Område 14_1, 26_1, 26_4, 6, 7 och 8 i kartan bevaras som natur, vilket även framgår av kommunens översiktsplan. Även skog norr om område 26_1 och en 20 meter bred remsa av område 1 bevaras. Delar av område 5 bevaras, utredning om omfattningen av bevarandet i detta område pågår, men påverkas inte av denna detaljplan.

I och med de fynd av rödlistade arter som har gjorts i närheten av planområdet har en fördjupad artinventering beställts och kan komma att påverka planförslaget till granskningsskedet. Inventeringen kommer även att peka ut skyddsvärda träd i området.

Detaljplanen påverkar inte möjliggörandet av det spridningssamband som ska skapas mellan Tyresta och Erstavik vidare till Nackareservatet. I och med att liknade naturtyper bevaras längs stråket kan ekologiska samband säkras. Det är dock av stor vikt att en grön buffertzona på 20 meter i område 1 i karta på s. 20 sparas för att den gröna passagen inte ska bli för smal och öppen. Detaljplanen påverkar inte möjligheten till det. Plantering ska även ske vid bebyggelse intill stråket för att stärka spridningskorridoren ytterligare. I Tyresö centrum norr om planområdet växer en ny stadsdel fram, och även där kommer åtgärder att göras för att skapa det ekologiska sambandet.

Landskapsbild

Planförslaget kommer både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Wättingebacken samt andra närliggande projekt, såsom Granängstorget, att innebära stora förändringar av landskapsbilden. Höjder och utformning i programförslaget tillåter Granängsringen att vara fortsatt framträdande i landskapsbilden, men närområdet kommer genomgå en stor förändring från skogsbacke till stadsbacke.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Nulägesbeskrivning

Väster om planområdet ligger Granängsringen som är tidstypisk bebyggelse för miljonprogrammets storskaliga bostadsområden. Granängsringen syns på långt avstånd och är karakteristiskt för området idag. Granbacken norr om planområdet är ytterligare ett miljonprogramsområde med lameller om 5 våningar. Husen är placerade i park enligt funktionalismens och modernismens ideal med genomgående lägenheter, balkonger mot söder och väl tilltagna grönytor. Områdena är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla miljöer i Tyresö kommuns översiktliga kulturmiljöinventering från 2015. I inventeringen pekas natur och park med betydelse för byggnadernas och utemiljöns ursprungliga karaktär ut.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller natur- och parkområdet kopplat till dessa. Konsekvenser för landskapsbilden beskrivs i avsnittet *Natur och landskapsbild*.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

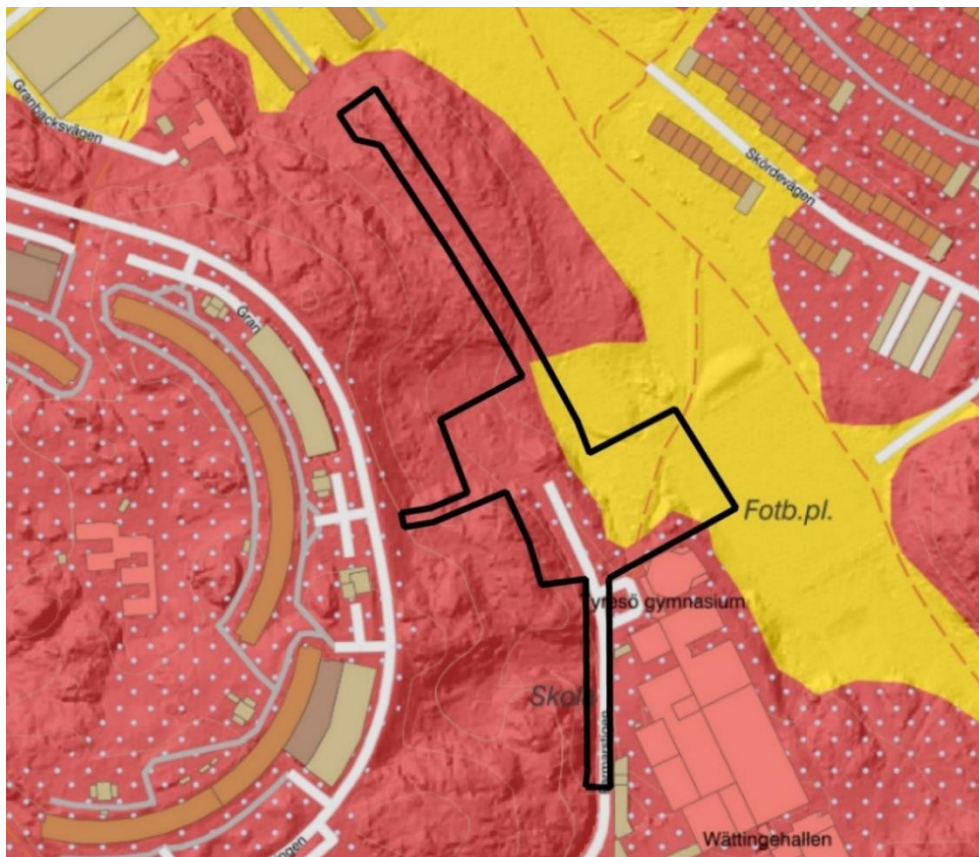
Planområdet består till stor del av berg i dagen och berg under ett tunt osammanhängande täcke av morän. I den östra delen, där förskolan planeras, utgörs marken framförallt av lera (SGU:s jordartskarta). Geologiskt är området en typisk hortsbildning det vill säga, en förkastningsbrant med förskjutna bergssidor. I de högt belägna delarna av planområdet är berget i dagen, i sluttningarna finns morän som i de övre delarna är svallande medan de nedre delarna är påbyggda med svallsediment.

En bergteknisk bedömning har gjorts av Golder (januari, 2019) där de bedömer att bergmassan är storblockig till massiv och har en bra bergkvalitet. Dock finns risk för tippning/utglidning.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär sprängning och schaktning där bostäderna planeras. Där norra bostadshuset föreslås finns berg i dagen som kommer behöva sprängas bort. Vid södra bostadshuset kommer sprängning och schaktning av befintlig parkeringsyta och del av berg intill att ske. Innan bergschaktning sker behöver marken avtäckas och en detaljerade kartering göras för att se ifall det behövs bergsförstärkning. I den bergtekniska bedömning som Golder gjort (januari, 2019) bedöms att temporär bultförstärkning av bergskrön kommer att behövas.

Där förskolan planeras kommer marken behöva fyllas upp oavsett vilket av alternativen för grundläggningsnivå som väljs, detta för att bättre möta gatans nivå. Det pågår utredning för att fastställa lerans mäktighet och grundvattennivåerna. Eventuella bestämmelser för att säkra markens lämplighet ses över inför granskningsskedet.



Jordartskarta från SGU med inritad plangräns i svart. Röd färg visar berg, blå prickar på röd färg visar berg med tunt osammanhängande täcke av morän, gul färg visar lera (SGU Kartvisare, augusti 2019).

Radon

Enligt kommunens radonkartering finns berg i området som kan vara riskbergart. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Service

Nulägesbeskrivning

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.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

El och Värme

Bostäderna och förskolan ska anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns i området idag. Fjärrvärmeledningen inom området ska flyttas och byggas ut längs med lokalgata. Utredning och projektering av ledningsnätet i Wättingebacken pågår. Bebyggelsen inom planområdet ska även förses med solceller som tillgodoser del av energibehovet.

Ytterligare elnätstation ska tillkomma inom Wättingebacken och möjlig placering utreds. Elnätsstationen kommer inte att placeras inom Wättingebacken etapp 2.

Ledningar

Elledningar ska förläggas i mark och ingå som en del i den tekniska försörjningen, nytt elstråk planeras inom allmän plats i samband med övrig ledningsdragning.

Fjärrvärmeledningar finns förlagda inom planområdet. Flytt av fjärrvärmeledningar krävs för genomförande av detaljplanen.

Fiber

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.

Avfall

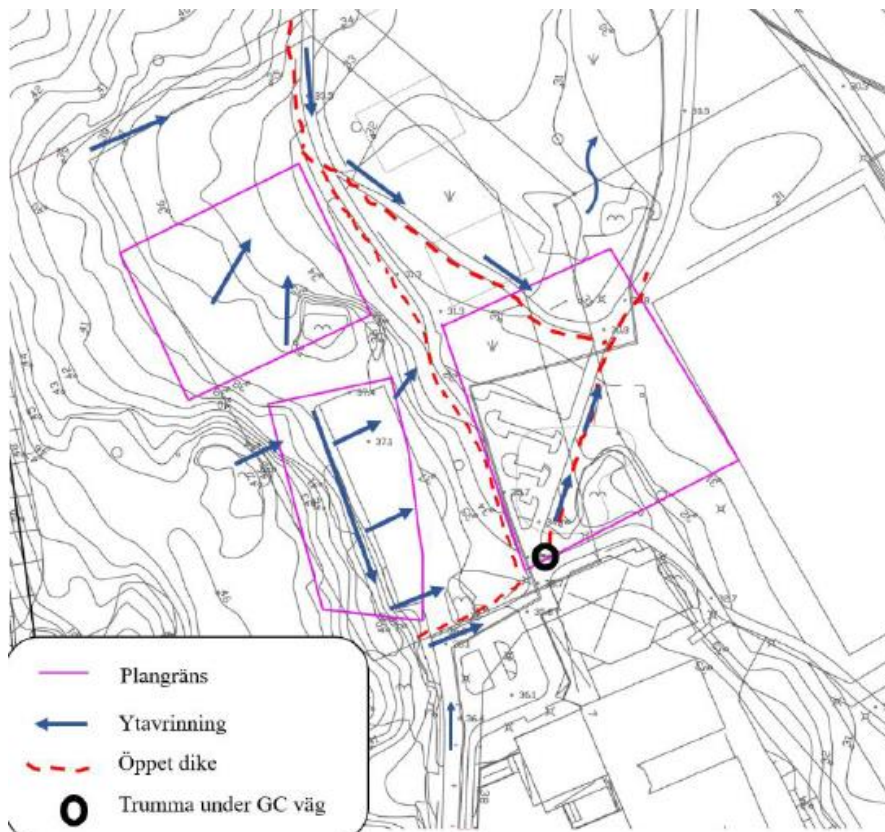
Möjlighet till förpackningsinsamling och återvinning ska finnas inom kvartersmark. Kommunen utreder placering av ytterligare förpacknings- och tidningsinsamling inom Wättingebacken, dock inte inom planområdet för Wättingebacken etapp 2.

En avfallsutredning finns framtagen för Wättingeområdet. I området kommer en sopsugsanläggning byggas ut. Befintligt sopsugssystem i Granängsringen ska byggas samman med den nya anläggningen. Anläggningen kommer ta hand om hushållsavfall och matavfall från lägenheter och hushållsavfall från verksamheter. Mindre verksamheter kan även anslutas till sopsugen för matavfall förutsatt att volymerna är små, dvs. att små avfallspåsar kan användas. Verksamheter med större mängder matavfall hanteras enligt överenskommelse med kommunens avfallsavdelning.

Dagvatten

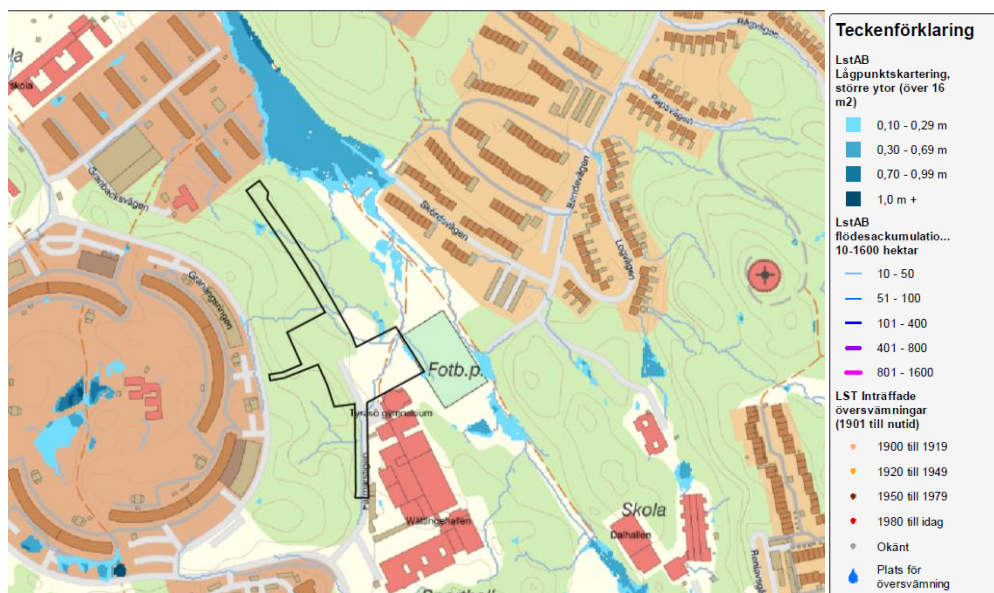
Nulägesbeskrivning

Planområdet, precis som större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vattnet i en kulvert under Wättingestråket i nord-sydlig sträckning genom hela Bollmora. Vattnet leds ut i Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket mynnar vidare till dagvattenanläggningen, Kolardammarna, cirka två kilometer nedströms Bollmora innan vattnet når recipienten Albysjön. Albysjön är del av vattenförekomsten Tyresån. 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.



Karta som visar avrinningen till och inom kvartersmarken (rosa linje).

Enligt Länsstyrelsens lågpunktkartering finns flera lågpunkter med översvämningsrisk vid skyfall inom Wättingestråket. Lågpunkt invid fotbollsplanen ligger inom planområdet. Se karta nedan.



Karta som visar översvämningsrisk vid skyfall från Länsstyrelsens lågpunktkartering, hämtad via Länsstyrelsens Stockholms webbGIS. Svart linje visar plangräns.

Planförslag och konsekvenser

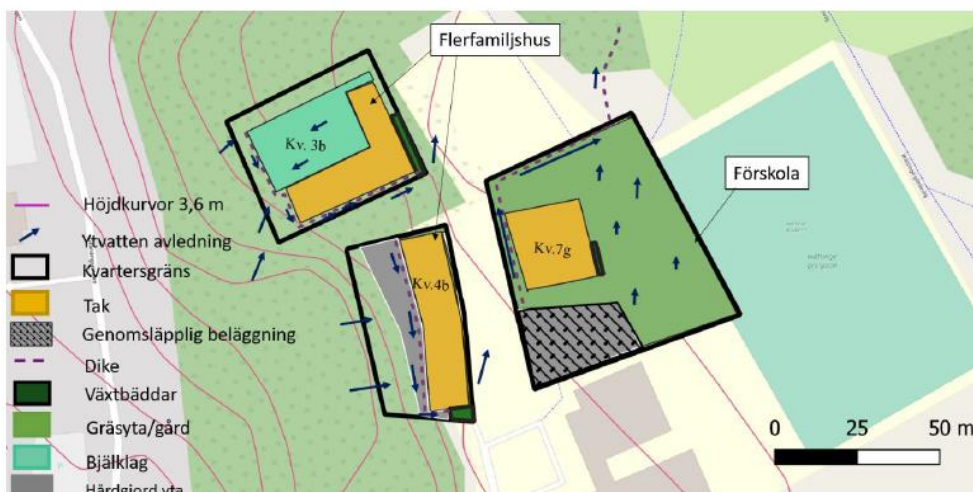
Planförslaget innebär ökad andel hårdgjorda ytor inom planområdet då området exploateras med kvartersbebyggelse och gata. En övergripande dagvattenutredning

har tagits fram för Wättingebacken (WRS, januari 2017) som anger att det finns goda möjligheter att fördröja dagvattnet inom programområdet. För planområdet har en fördjupad dagvattenutredning gjorts för kvartersmarken (WRS, augusti 2019) som visar på vilka flöden som måste fördröjas och vilken reningseffekt de olika lösningarna har.

Kvartersmark

För att säkra att flödena inte ökar och att föroreningsgraden förbättras vid ett 20-årsregn inom kvartersmark behövs möjlighet att fördröja och rena dagvatten till en magasinvolym på 12 m³ varav 7 m³ för kv. 3b, 3 m³ för kv. 4b och 2 m³ för kv. 7g (förskolan), se karta s. 23. Platsen har dock möjlighet att ta hand om större volymer för att än mer minska belastningen på dagvattennätet och skapa ytterligare ytor för rening. Kvartersmarken inom planområdet är idag relativt hårdgjord med parkering och gång- och cykelvägar samt har begränsad infiltrationsförmåga (berg, lera) varför en förbättring vid ett 20-årsregn inte kräver speciellt stora fördröjnings och reningsytor. Kvartersmarken ska därför kunna fördröja 10 mm regn, vilket motsvarar en volym på 37 m³. I dagvattenutredningen finns endast beräkningar på volymerna vid fördröjning av 10 mm, övriga beräkningar behöver studeras vidare för att se hur den större fördröjningsvolymen även kan öka reningen.

Parkeringsplatsen/angöringsplatsen vid förskolan ska utformas med genomsläpplig beläggning alternativt avledas till grönytor eller nedsänkta växtbäddar. Takdagvattnet avleds till växtbäddar eller grönytor med förstärkt infiltration. Gårdsytorna föreslås utformas med så stor andel genomsläppligt material som möjligt, t.ex. gräs, planteringar, grus, sand, barkflis. De gårdsytor som inte utformas med genomsläppligt material ska höjdsättas så att dagvattnet avrinner mot intilliggande grönytor eller planteringar. Takvatten från tak som lutar mot gata leds till plantering på förgårdsmark för kv. 3b. För kv. 4b är förgårdsmarken begränsad och avledning från tak som lutar mot gata behöver studeras vidare. Dagvattenåtgärderna ska till granskningsskedet regleras i plankartan, efter att placering av fördröjning- och reningsåtgärderna studerats närmare.



Karta som visar hur dagvattnet kan ledas till växtbäddar och mot allmän plats. Växtbäddarnas yta och placering ska ses över så att de kan omhänderta 10 mm regn.

Allmän plats

På allmän plats föreslås trädgröpar med skelettjord. En övergripande dagvattenutredning för hela Wättingebacken har tagits fram av WRS (januari 2017).

För att omhänderta 20 mm regn på allmän plats gata behövs ett träd med skelettjord var 18-19 meter om trädet kan ta 5 m³ vatten och gatan är 15 m bred. En dagvattenutredning ska tas fram för allmän plats för att säkerställa att rätt volymer kan fördröjas och renas och avledning av skyfall kan hanteras.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Wättingestråket består delvis av tippmassor som kan innehålla markföroreningar. Provtagning och analys kan bli aktuellt för kvartermark med förskola som angränsar till Wättingestråket. Eventuella föroreningar kommer att behöva saneras, vilket då regleras i plankartan.

Risker

Vid stora regn kan dagvattenanläggningar inte omhänderta dagvattnet utan måste ges möjlighet att avrinna på gator och andra ytor. Det är viktigt vid utformningen av planområdet att höjdsättningen utformas så att vattnet kan avrinna och inte samlas på ytor där det riskerar att medföra skada. För att skyfall inte ska skada planerad bebyggelse inom planområdet ska byggnaderna anläggas med frånlut från fasad. För kvarter 3b och 4b ska ett avskärande svackdike anläggas i nederkant av skogs slänten för avledning av tillkommande dagvatten uppifrån slänten. Detta ska säkerställas i plankartan till granskningskedet, efter att utformningen studerats närmare. Se karta på s.22 över befintliga lågpunkter och karta på s. 25-26 på föreslagna dagvattenåtgärder.

Säkerhet

Det råder skyddsavstånd till en del av gymnasieområdets byggnader där det förvaras gasbehållare. Brandförsvarets krav på skyddsavstånd är 25 meter till bostäder och 50 meter till svårutrymda lokaler så som förskola. Byggnadsdelen där gashållarna förvaras har brandteknisk klass EI60, 60 minuters skydd för brand och är direkt larmad. Föreslagen förskola placeras ca 65 meter från gasförvaringen och följer alltså Brandförsvarets krav. Förskolegården placeras dock 45 meter ifrån. Bedömning av risk och skyddsavstånd i utemiljöer med stadigvarande vistelse har inte klarlagts. Frågan behöver studeras vidare och eventuellt behöver ett utlåtande från sakkunnig tas fram. Förskolegårdens läge kan behöva ses över.

Buller

En övergripande trafikbullerutredning har tagits fram för hela Wättingebacken (ÅF 2016). Gatan som planeras kommer få begränsad trafik i och med att den inte har genomfartstrafik eller busstrafik. Utredningen visar att bostäder inom planområdet för Wättingebacken etapp 2 hamnar under 60 dBA. Förskolans bullernivåer ligger något högre, men placeringen och utformningen har ändrats sedan utredningen togs fram. Även ett av bostadshusen föreslås en annan sträckning än underlaget i utredningen. En ny bullerutredning ska tas fram för uppdatera utefter det nya förslaget och utreda hur eventuella överskridna värden kan hanteras. Riktvärdena för trafikbuller bedöms kunna hanteras genom att styra placering av byggnader och uteplatser. En eventuell risk är bullernivåerna på förskolegården. Där kan fysiska åtgärder behövas, alternativt om byggnaden kan placeras så att större del av gården blir skyddat från buller.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

| Bestämmelse: | Förklaring/Syfte: |
|----------------------|---|
| GATA | Gata (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik |
| GÅNG | Gångväg (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Väg för gångtrafik. |
| B | Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. |
| S₁ | Förskola (PBL 4 kap 5 § punkt 3). |
| +++ | Marken får endast förses med komplementbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1). |
| ... | Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1). |
| <+00.0> | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Högsta delen på byggnadens takkonstruktion mätt över angivet nollplan på plankartan. Utöver nockhöjden får delar så som skorstenar och antenner sticka upp. |
| e₁ | Största exploatering är 950 kvadratmeter byggnadsarea (4 kap 11 § 1) |
| b₁ | Marken får byggas under med garage och förråd. Bjälklaget ska vara planterbart (PBL 4 kap 16 § punkt 1). |
| b₂ | Marken får byggas under med garage och förråd. Bjälklaget ska vara planterbart och dimensioneras för att klara större räddningsfordon (PBL 4 kap 16 § punkt 1). |
| n₁ | Markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras. Sprängning, schaktning och fyllning får inte ske (PBL 4 10 §). |
| | Genomförandetiden är 5 år (4 kap 21) |

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 (PBL 2010:900). Eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härleds dit.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Beslut om samråd | kvartal 3 2019 |
| Beslut om granskning | kvartal 1 2020 |
| Beslut om antagande | kvartal 3 2020 |
| Laga kraft | tidigast kvartal 3 2020 |
| Byggstart allmän plats | tidigast kvartal 3 2020 |

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för dess utbyggnad. Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och för kommande sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

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

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1367, som båda ägs av Tyresö kommun.
- Del av fastigheten Bollmora 2:1, som ägs av Tyresö kommun.

Fastighetsbildning

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

Kvartersmark kommer att styckas av från fastigheterna Näsby 4:1364 samt Bollmora 2:1. Kommunen och byggherren ansöker om fastighetsbildningen gemensamt och byggherren bekostar fastighetsbildningen.

Avtal samt ansökan om lantmäteriförrättning

Marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och Bergsundet Wättinge AB (byggherren). Detta avtal behöver vara godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet ska bland annat reglera frågor kopplade till detaljplanens genomförande. Kvalitetsprogram läggs som bilaga till marköverlåtelseavtalet. Kommunen ansvarar för att ta fram marköverlåtelseavtalet.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och trappgränd. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i marköverlåtelseavtal med byggherren.

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 fastighetsägaren för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

EI

Elledningar ska förläggas i mark och ingå som en del i den tekniska försörjningen, nytt elstråk planeras inom allmän plats i samband med övrig ledningsdragning.

Fiber

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.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeledningar finns förlagda inom planområdet. Flytt av befintliga fjärrvärmeledningar inom området krävs för genomförande av detaljplanen.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området. Bostadsbebyggelsen ska anslutas till kommande sopsugssystem i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i

fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar inom kvartersmark.

Möjlighet till förpackningsinsamling och återvinning ska finnas inom kvartersmark.

Etablering

Under tiden som området byggs ut behövs etablerings- och upplagsområden för material som används vid byggnationen. Etablering ska ske inom egen fastighet, användande av allmän plats kräver polistillstånd och debiteras enligt gällande taxa.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven byggrätt erläggs av byggherren enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovtaxa. För uppgifter om bygglovtaxa, kontakta Tyresö kommun, telefon 08-578 291 00.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras. Kostnaden för fastighetsbildning gällande kvartersmark betalas av byggherren.

Vatten och avlopp (VA)

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. För uppgifter om VA-taxa, kontakta Tyresö kommun, telefon 08-578 291 00.

Avfall

För anslutning till sopsug ska avgift erläggas av fastighetsägare enligt kommunens vid varje tillfälle gällande renhållningstaxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek och antal lägenheter. För uppgifter om taxan, kontakta Tyresö kommun, telefon 08-578 291 00.

Allmän platsmark

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i marköverlåtelseavtalet.

Kvartersmark

Byggherren bekostar all nybyggnation samt drift och underhåll på kvartersmark.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Fjärrvärme

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

Utbyggnadsordning och logistik

Innan utbyggnaden inom kvartersmark påbörjas behöver infrastruktur så som väg och VA byggas ut inom planområdet. Utbyggnationen sker söderifrån och vidare norrut längs Farmarstigen. Förlängningen av Farmarstigen norr om den planerade bebyggelsen behöver inte byggas ut innan utbyggnaden inom kvartersmark påbörjas. De delar som försörjer kommande etapper längs Farmarstigens förlängning kan byggas ut i ett senare skede. En sänkning av Östra Granängsringen ska genomföras för att möjliggöra för busstrafik att trafikera både den västra och östra sidan av Granängsringen. En sänkning av vägen innebär sprängning och masshantering. Dessa åtgärder är inte en del av detaljplanen för Wättingebacken etapp 2 men kan komma att påverka planområdet negativt under genomförandet i form av störningar.

Byggherren är skyldig att ta hänsyn till höjder på den allmänna platsmarken för att få till ett bra möte mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Medverkande tjänstepersoner

Följande personer har varit med i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Catharina Baraona | Projektledare, Tyresö kommun |
| Anna Bengtsson | Planarkitekt, Tyresö kommun |
| Johan Smeder | Exploateringsingenjör, Tyresö kommun |
| Alexandra Molin | Arkitekt, Utopia |
| Jonas Hällgren | Byggnadsingenjör, Utopia |
| Lina Zakrisson | Projektutvecklare, Bergsundet |
| Johan Perslow | Projektutvecklare, Bergsundet |
| Fredrik Schönfeldt | Landskapsarkitekt, Sweco |

Sakkunniga som medverkat:

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Mina Alsawadi | Landskapsarkitekt, Tyresö kommun |
| My Lundblad Wistedt | Arkitekt, Tyresö kommun |
| Peter Dalhamn | Trafikstrateg, Tyresö kommun |
| Per Tholander | Vattenstrateg, Tyresö kommun |
| Rickard Enström | Bygglövshandläggare, Tyresö kommun |
| Sandra Calestam | VA-strateg, Tyresö kommun |