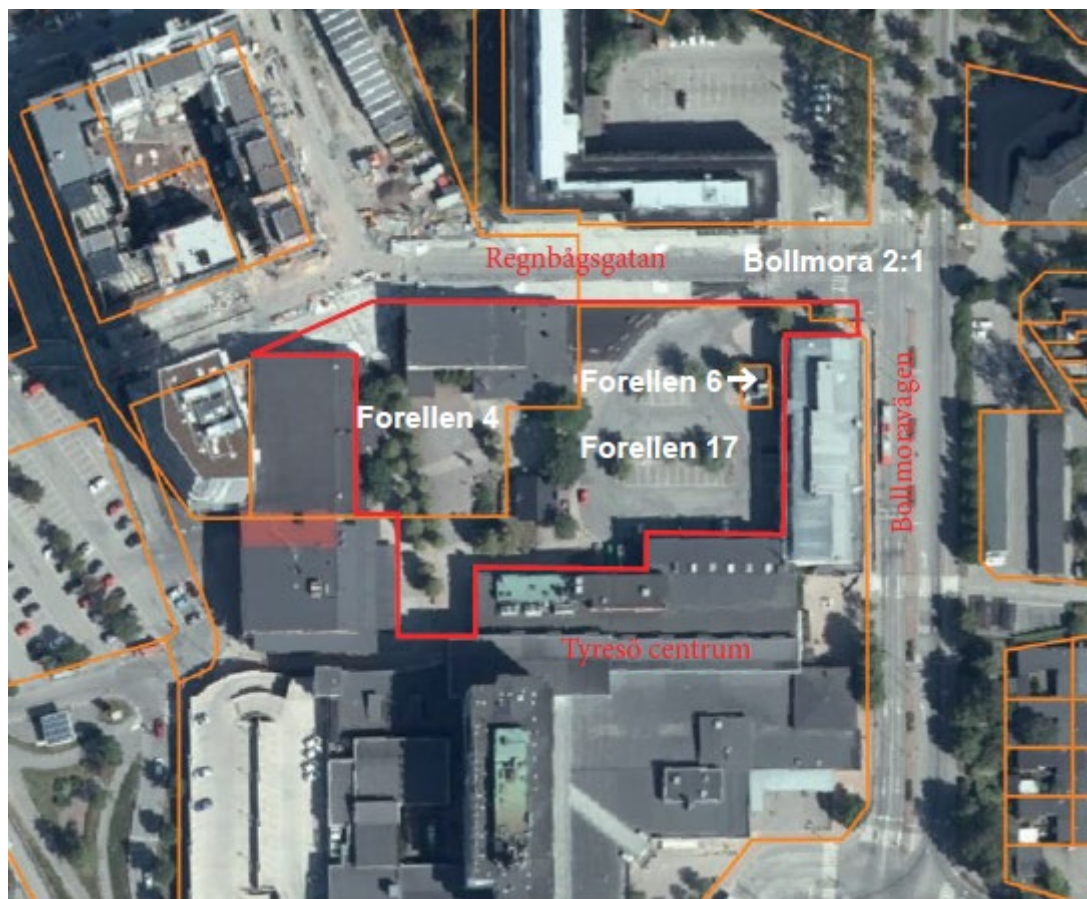


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

NORRA TYRESÖ CENTRUM ETAPP 7, FORELLTORGET

Fastigheten Forellen 6, del av fastigheterna Forellen 4, 17 och Bollmora 2:1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta som visar planområdets lokalisering

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen, förfarande och skede.....	4
Tidplan	4
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Planprogram	8
Gällande detaljplan(er).....	8
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Bebyggelse	9
Solförhållanden	13
Gator och trafik	14
Mobilitet och parkering	15
Natur och landskapsbild.....	17
Kulturmiljö	18
Fornlämningar.....	18
Kulturhistorisk bebyggelse	18
Geotekniska förhållanden	20
Service.....	21
Handel.....	21
Hälsa och sjukvård.....	21
Unga och äldre.....	21
Idrott, kultur och rekreation	21
Teknisk försörjning.....	22
Vatten och avlopp	22
Värme	22
El.....	22
Fiber/Digital kommunikation m.m	22
Avfall	22
Dagvatten	23
Miljö, hälsa och säkerhet	24

Radon	24
Förorenad mark	24
Risker	24
Skyfall	25
Buller	25
Planbestämmelser	27
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	28
Genomförande	28
Genomförandetid	28
Tidplan för genomförande	28
Organisatoriska frågor	28
Huvudmannaskap	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Markägoförhållande	28
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning	29
Ansökan	29
Tekniska frågor	29
Utbyggnad av allmän platsmark	29
VA-utbyggnad	30
El- och teleledningar	30
Fiber	30
Uppvärmning	30
Avfall	30
Etablering och massahantering	30
Byggnation	30
Ekonomiska frågor	30
Planavgift	30
Bygglov	30
Fastighetsbildning	31
Vatten och avlopp (VA)	31
Sopsug	31
El	31
Tele	31
Fjärrvärme	31
Ersättning vid markförvärv	31
Administrativa frågor	31
Medverkande i framtagande av planhandlingar	31

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500

Detaljplanen grundas på följande:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Utrednings-PM Geoteknik (Structor 2022-02-04)
- NTC Övergripande trafikbullerutredning (Structor 2014-06-19).
- Dagvattenutredning (Structor 2022- 03-21)
- NTC Dagvatten och VA (WSP 2016-02-29)
- Grön resplan NTC etapp 7 (Trivector 2022-02-15)
- Gröna strategier NTC (Ekologigruppen 2017-04-10)
- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum (feb 2017)

Plan- och bygglagen, förfarande och skede

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i lydelse enligt SFS 2020:603 med standardförfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (SU)	2021-05-19
Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning tidigast	Kvartal 1 2023
Antagande, tidigast	Kvartal 2 2023
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2 2023

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

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt kontorshus, alternativt bostadshus, med centrumändamål i bottenvåningen som ska bidra till att rama in torget norr om Tyresö centrum. Planen syftar också till att planlägga torget som allmän plats och att ge ett bevarandeskydd åt biografen Forellen som har utpekade kulturhistoriska värden. Vidare föreslås del av allmän plats, en triangulär yta norr om Bollmorahallen, bli kvartersmark med möjlighet att bebygga i upp till en våning.

Huvuddrag

Planen utgör den sjunde etappen av stadsförnyelseprojektet Norra Tyresö Centrum (NTC) med visionerna om ökad funktionsblandning, orienterbarhet och ett attraktivare stadsrum, som i sin tur bidrar till att skapa en uthålligare och mer levande stadsdel. Föreslagen plats för ny bebyggelse och torg är en del av planprogrammet för NTC ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum”. Planområdet bedöms som lämpligt, då ny bebyggelse på befintlig parkering kan bidra till att skapa en tydlig inramning av och levandegöra torget. Det centrala läget vid Tyresö centrum innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel. Här finns också ett stort utbud av kommersiell och annan service. Målet är att ge området urbana kvalitéer och en bebyggelse som utformas till att bli en attraktiv del av Tyresö centrum. I översiktsplanen beskrivs Norra Tyresö centrum som ett område kommunen vill fortsätta utveckla genom förtätning. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 5-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Bakgrund

Detaljplanen är en del i realiserandet av planprogrammet för NTC ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum” som kommunfullmäktige antog 2007-03-15 §18.

I december 2013 godkände dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsutskottet områdets kvalitetsprogram som innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera cirka 950 bostäder (2013-12-04 §178). Kvalitetsprogrammet har reviderats 2017.

Ett gestaltningsprogram för NTC finns framtaget som anger nivån på den offentliga miljön (Cedervall arkitekter, ÅG ligtning 2016-02-12).

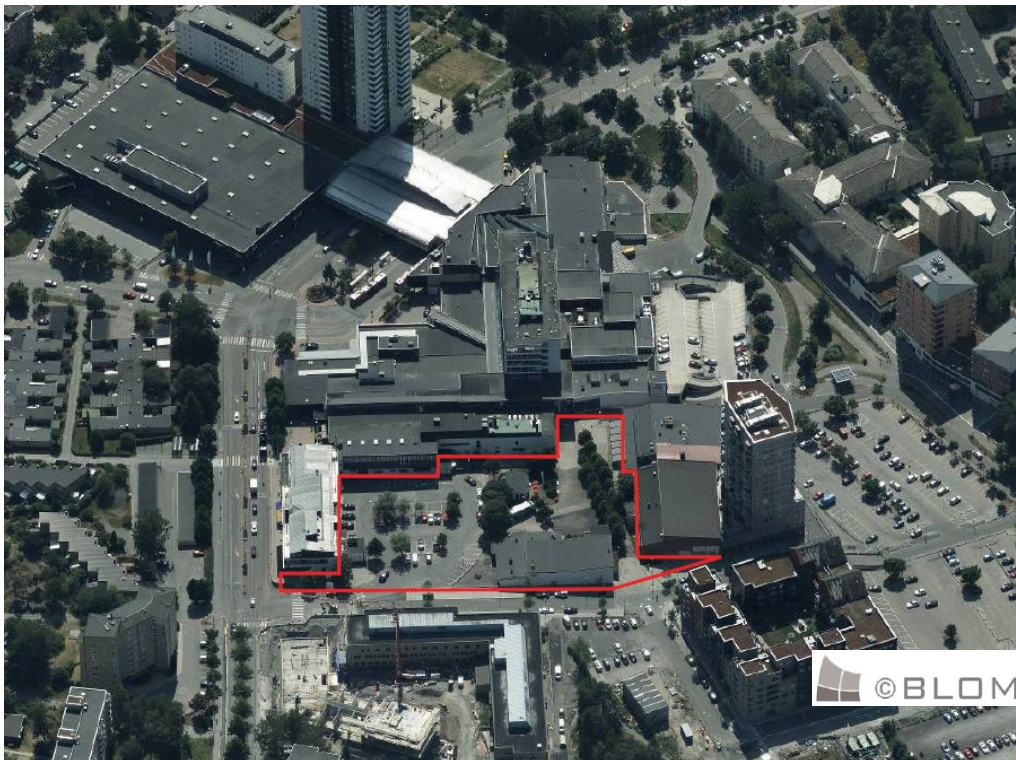
Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 19 maj 2021 (§34) i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Forellen 4 samt hela Forellen 6 och 17.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är cirka 0,73 hektar stort och innefattar fastigheten Forellen 17 som ägs av Skandia fastigheter samt del av fastigheterna Forellen 4 och Bollmora 2:1 och hela Forellen 6 vilka ägs av kommunen. Planområdet avgränsas i väster av en idrottshall (Bollmorahallen), i norr av Regnbågsgatan och i öster av ett kontorshus längs Bollmoravägen (det s.k. Polishuset). I söder angränsar området till centrumbyggnaden.



Flygbild över området sett från norr.

Areal

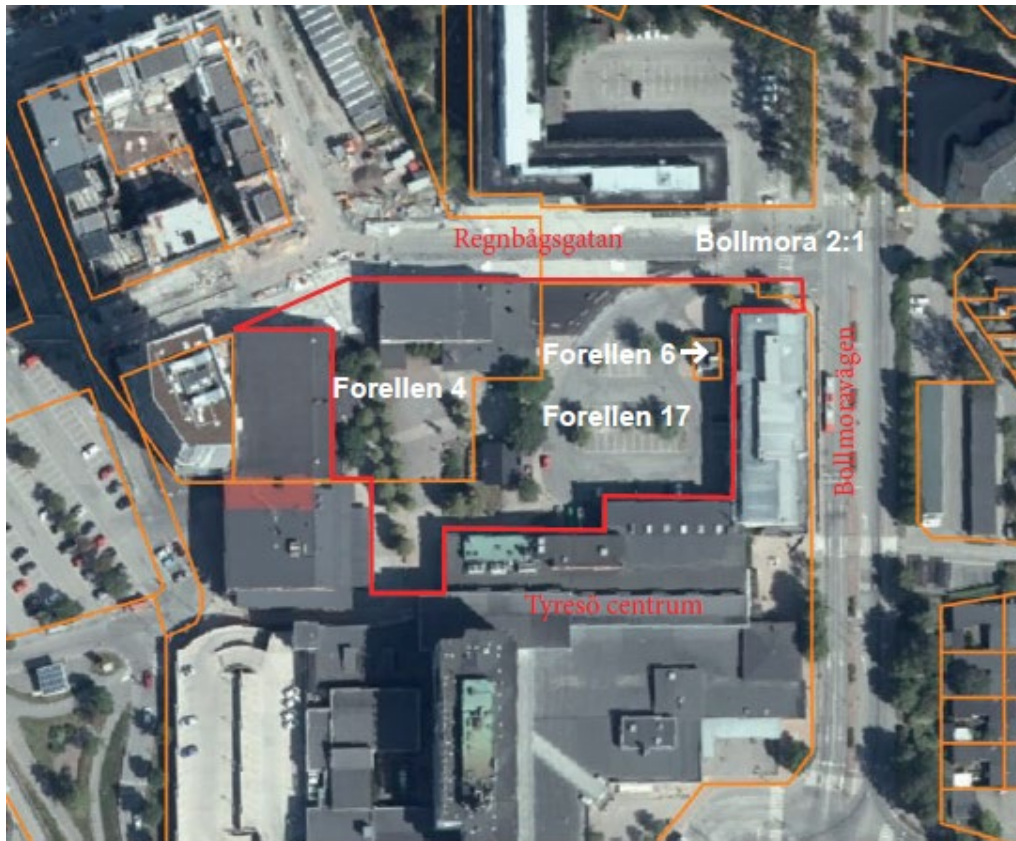
Planområdet har en yta på ca 7311 kvm/0,73 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela eller delar av följande fastigheter:

- Fastigheten Forellen 4 ägs av Tyresö kommun.
- Fastigheten Forellen 6 ägs av Tyresö kommun.
- Fastigheten Forellen 17 ägs av Tyresö Köpcentrum AB (c/o Skandia fastigheter)
- Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun.

Se karta på nästa sida.



Karta som visar fastigheterna inom planområdet. Planområdesgräns i rött.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret och för luftfarten avseende flyghinder/höga objekt. ”Som högt objekt hänförs byggnad eller anordning med en totalhöjd av 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför”. Berörda objekt ska samrådas med både Försvarmakten och Luftfartsverket. Luftfartsverket ska dessutom ges tillfälle att yttra sig avseende objekt över 20 meters höjd även inom sammanhållen bebyggelse. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och den föreslagna byggrätten ger möjlighet att bygga upp till ca 30 meter inklusive ventilation på taket.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, Tyresö 2035, som ett utvecklingsområde för Tyresö centrum. Avsikten är att omvandla Bollmora centrum från handelsplats till en stadskärna med blandad service, levande bottenvåningar och varierade upplåtelseformer.

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

Planprogram

Planprogrammet ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum” antogs i mars 2007. Syftet med programmet är att ta ett helhetsgrepp och se över Tyresö centrum i ett större perspektiv för att ge bästa möjliga förutsättningar för ett attraktivt och konkurrenskraftigt centrum i framtiden. Planprogrammet innehåller förslag till nya lägen för bostäder och kommersiella lokaler samt förslag på utveckling av de offentliga miljöerna och infrastrukturen runt centrum.

Gällande detaljplan(er)

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

- nr 162, ändring och utvidgning av stadsplan för Bollmora centrum Norra (laga kraft 1975-05-27)
- nr 221, ändring av detaljplan för Bollmora centrum (laga kraft 15 dec 1988)

Området är i huvudsak planlagt för centrumändamål och där torgytan inte får bebyggas. En del av nuvarande torgyta är planlagt för kulturändamål. Parkeringen är planlagd för centrumändamål och som inte får bebyggas.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

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 utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 5-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva genomföras.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i norra Tyresö centrum, att innebära förändringar i karaktär och landskapsbild för denna del av centrum. För hela projektet Norra Tyresö Centrum har ett övergripande kvalitetsprogram tagits fram för att säkerställa områdets kvalitéer samt en hög arkitektonisk nivå på byggnader, gaturum, platsbildningar mm.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljö i övrigt om det behövs

för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Norra Tyresö Centrum planeras så att trafikarbetet inte ska öka i kommunen som helhet. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten

Recipienten för berört avrinningsområde är Albysjön som är en del av vattenförekomsten Tyresån. Området avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som leder vatten i en kulvert till Fnyskdiket som mynnar vidare till dagvattenanläggningen Kolardammarna innan vattnet till sist når recipienten Albysjön. Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Statusen för kvalitetsfaktorn konnektivitet i vattendraget är dålig. Vattendraget 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 överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se).

Genom ett utbyggt dagvattenledningssystem och renings- och fördröjningsåtgärder inom planområdet förväntats konsekvenserna av planens genomförande ha en positiv effekt. En stor del av planområdet är idag är hårdgjort, antalet träd i det nya förslaget kommer vara samma och fördröjning inom det som blir kvartersmark kommer att förbättras. Planförslaget bedöms därmed inte leda till att MKN för vatten överskrids.

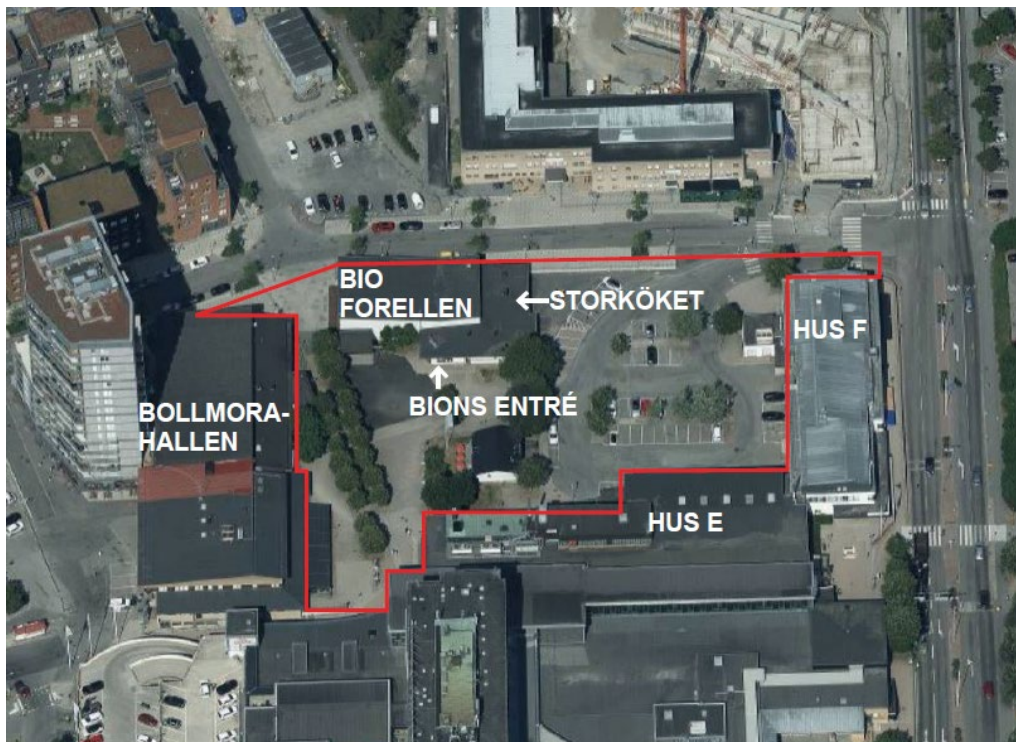
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns i väster en idrottshall som är sammanbyggd med en kommersiell fastighet innehållande butiks- och restauranglokaler i två våningar plus suterräng. I norr ligger biografbyggnaden Forellen som har utpekade kulturhistoriska värden och som utgör torgets norra avgränsning. Skolan som den ursprungligen var sammanbyggd med är riven. Kvar av den är foajén till bion och en mindre del av den tidigare matsalen (storkök, förråd och lastintag) som sitter ihop med bion.

Det nuvarande torget centralt i området är till övervägande delen hårdgjort men med ett antal trädplanteringar. Dels vid området runt den nuvarande grillen mitt i planområdet och dels i form av två trädtrader diagonalt placerade i nord-sydlig riktning längs torgets västra sida. Planområdets östra sida utgörs av befintlig byggnad längs Bollmoravägen som innehåller kommersiella lokaler (hus F). De nås från Bollmoravägen. Väster om byggnaden ligger en parkering med plats för ca 35 bilplatser. I söder utgörs planområdet av del av centrumbyggnaden som är planlagd för centrumändamål i två våningar. Den innehåller idag förutom kommersiella lokaler även bibliotek och konsthall.



Flygfoto över planområdet idag

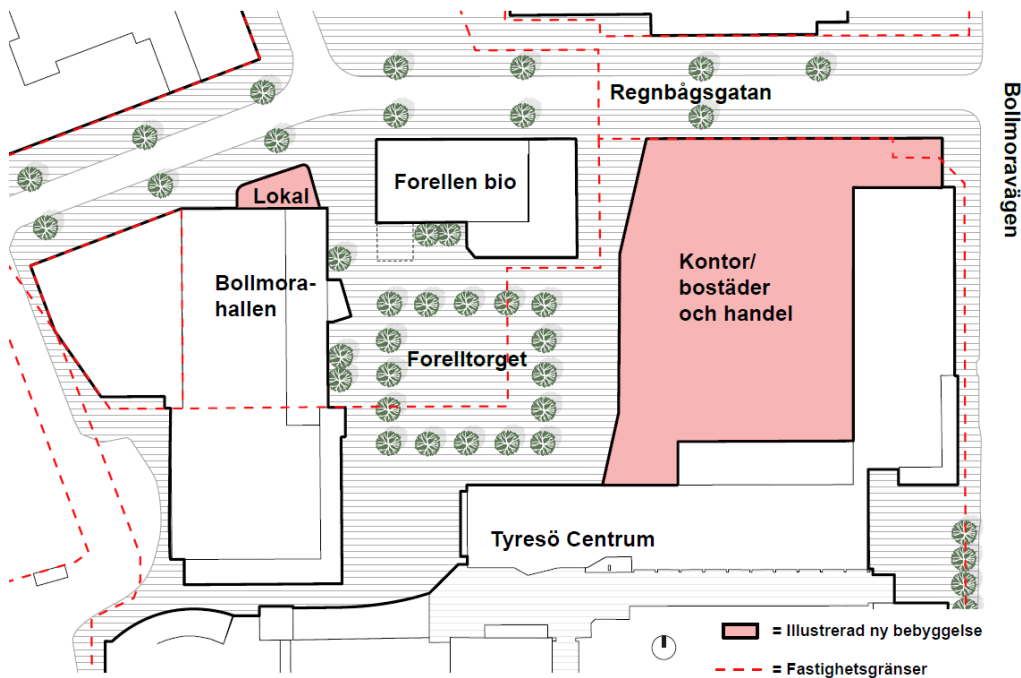
Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Forellen 17 ges en ökad byggrätt för kontor, alternativt bostäder, genom att prickmarken som idag utgör parkering upphävs. Den nya byggnaden föreslås byggas ihop med hus F längs Bollmoravägen och med centrumbyggnaden i söder. Även invändigt kan byggnaderna sammanlänkas.

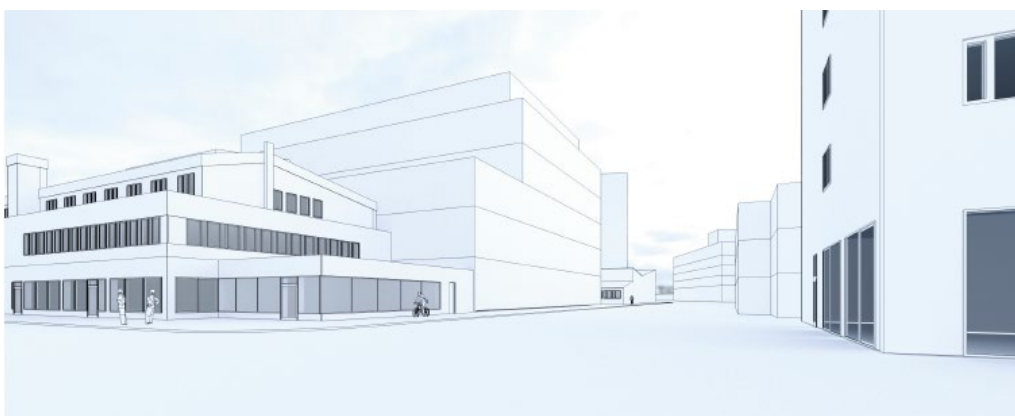
I norr placeras byggnaden i liv med Regnbågsgatan och dess totalhöjd får uppgå till maximalt 59 meter över nollplanet vilket innebär 6 våningar. Den sjätte våningen måste utföras indragen 1,5 meter från fasadliv. Utöver totalhöjden 59 meter tillåts ytterligare en fjärdedel av byggnadsarean inrymma ventilationsanläggning med höjd upp till 63,5 meter över nollplanet. Bottenvåningen samspelar med både Regnbågsgatan och torget och görs så öppen som möjligt med uppglasade partier, entréer och integrerad cykelförvaring. Byggnadens BTA (sammanlagda area för alla våningsplan) kan uppgå till ca 13 600 kvm.

I planen finns möjlighet att bygga under den nya byggrätten med ett garageplan som kommer att nås via infart från Regnbågsgatan. Transformatorstationen på Forellen 6 kommer att behöva flyttas norrut, till fasadliv mot Regnbågsgatan.

Biografen Forellen kommer fortsatt att vara kvar och utgöra torgets norra fasad. Bion har försetts med en skyddsbestämmelse, q1, i planen. Den nya byggnaden riskerar att skapa en trång och upplevd otrygg passage mellan Regnbågsgatan och torget, förbi det tidigare storköket. Dess varuintag vetter mot passagen vilket inte bidrar till en trygg passage och dess tak kragar långt ut vilket också riskerar att skapa en mörk gång. Den nya byggrätten har anpassats så att passagen ska upplevas tillräckligt luftig och trygg att passera men den kommer att studeras vidare i nästa skede. Storköket kan komma att byggas om och eventuellt minskas för att få till stånd en bra byggrätt för kontor eller bostäder och en attraktiv passage.

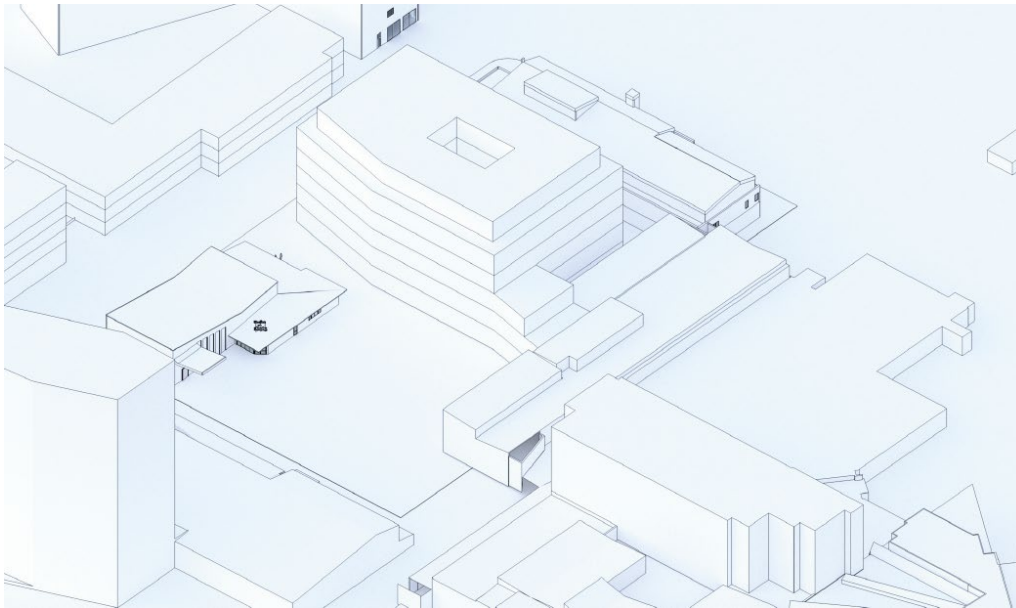


Situationsplan som visar kontor, alternativt bostäder, med centrumändamål i bottenvåning (Nyréns arkitektkontor)

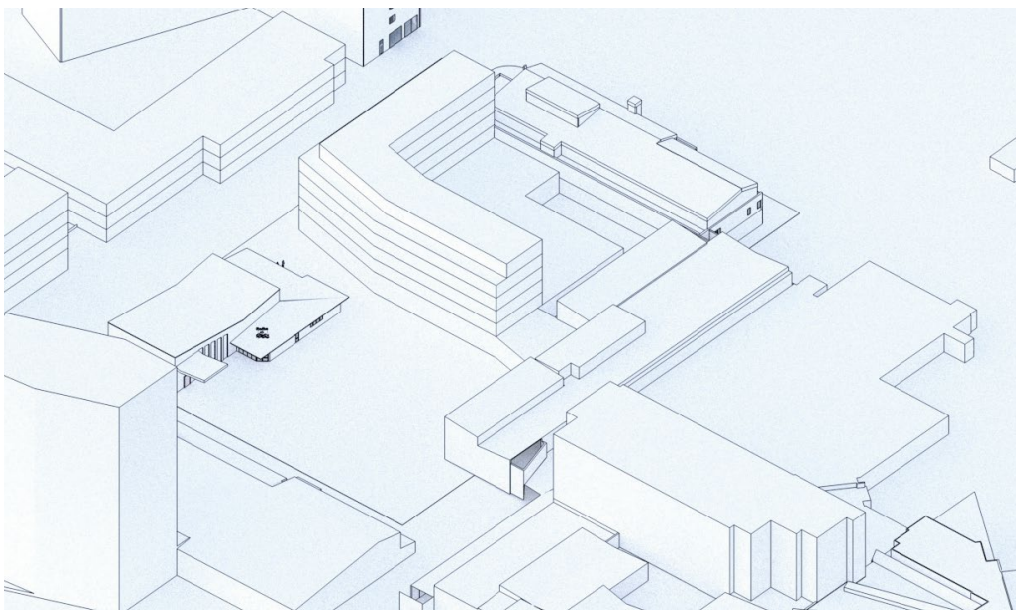


Vy mot Regnbågsgatan, sett från Bollmoravägen (Murman Arkitekter)

Detaljplanen ska möjliggöra för antingen kontor eller bostäder varför de utredningar som ligger till grund för planen har utgått från båda förutsättningar. I flygvyerna på nästa sida syns två alternativ, ett som inrymmer kontor och centrumändamål och ett som inrymmer bostäder med centrumändamål i de nedre våningsplanen.



Flygvy över torget och ny byggrätt för kontor, sett från sydväst (Murman Arkitekter)



Flygvy över torget och ny byggrätt för bostäder, sett från sydväst (Murman Arkitekter)

En ytterligare byggrätt tillskapas i planområdets nordvästra hörn, i anslutning till idrottshallen. Byggrätten syns på situationsplanen på sid 11 och är där benämnd som "Lokal". Ytan är idag planlagd som torg. Förutsättningarna för en möblerbar yta med tex parkbänkar, torghandel eller uteservering är inte så goda eftersom ytan ligger i norrläge och skuggas av idrottshallen. Istället ges möjlighet att bygga till idrottshallen med en lokal för tex ett kafé eller annan mindre servering. På hallens norrvägg finns fasadmålningar som ska bevaras som ett tidsdokument för tiden före NTCs utbyggnad. De skulle kunna inkorporeras i lokalen och utgöra delvis en invändig väggmålning och delvis en utvändig. Fasadmålningarna utgörs av vita fält med röd och svart text och syns i fotomontaget på nästa sida.

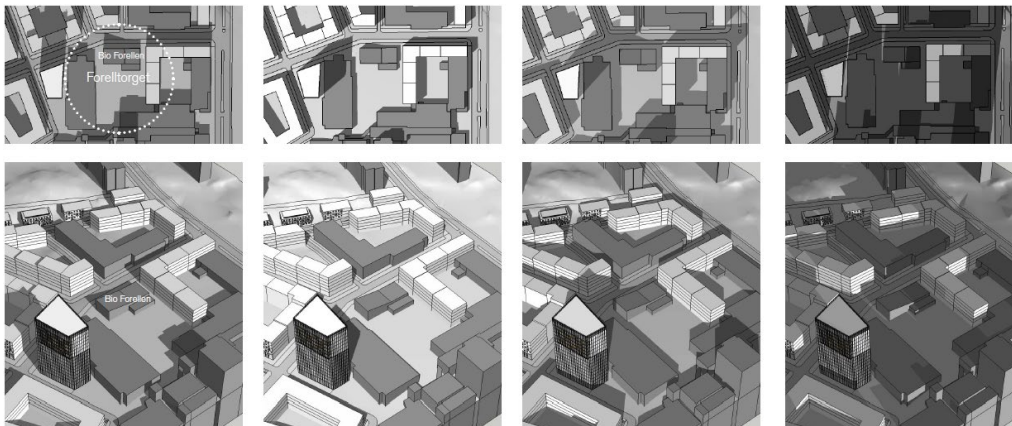
Om byggrätten utnyttjas kommer man att behöva flytta utrymningsvägen från idrottshallen till det andra befintliga dörrparet i norra gaveln på idrottshallen.



Tillkommande byggrätt norr om idrottshallen sett från norr (Nyréns arkitektkontor).

Solförhållanden

Planförslag och konsekvenser



20 mars, vårdagjämning
Forelltorget, 12:00

20 juni, sommarsolstånd
Forelltorget, 15:00 sommartid

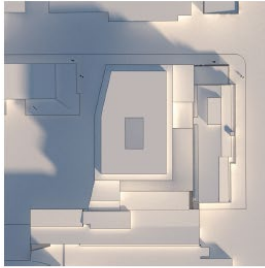
22 september, höstdagjämning
Forelltorget, 15:00 sommartid

20 december, vintersolstånd
Forelltorget, 12:00

Solstudie gjord över hela NTC år 2016, byggrätten för kvarter 3 redovisas med 5 vån.

En övergripande solstudie för hela NTC togs fram i ett tidigt skede. Denna visar gynnsamma solförhållanden förutom under vintermånaderna. Vårdcentralen på norra sidan Regnbågsgatan skuggas av tillkommande bebyggelse i denna detaljplaneetapp.

Nedanstående solstudier visar att en indragen sjätte våning inte påverkar solljusförhållandena för vårdboendet eller Regnbågsgatan nämnvärt.



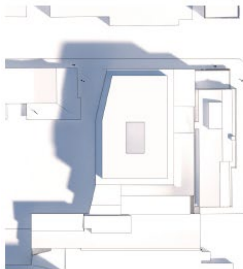
20 mars & 20 sept
kl 9.00



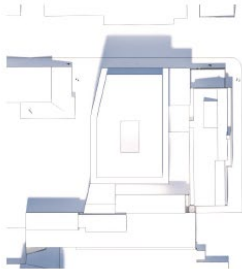
20 mars & 20 sept
kl 12.00



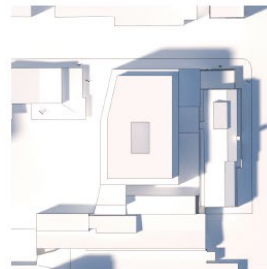
20 mars & 20 sept
kl 15.00



20 juni
kl 9.00

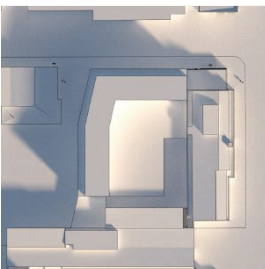


20 juni
kl 12.00

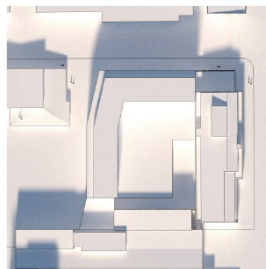


20 juni
kl 15.00

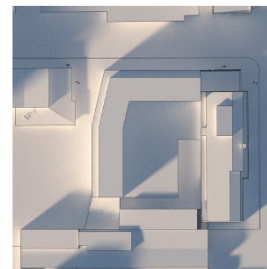
Solstudier som visar kontor med 5+1 våning (Murman arkitekter)



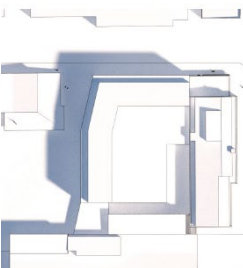
20 mars & 20 sept
kl 9.00



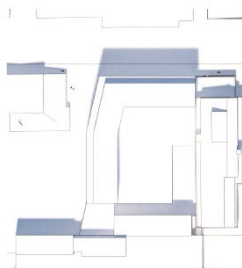
20 mars & 20 sept
kl 12.00



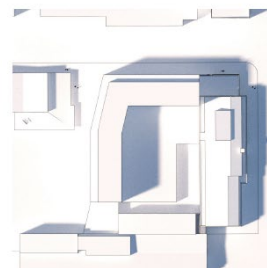
20 mars & 20 sept
kl 15.00



20 juni
kl 9.00



20 juni
kl 12.00



20 juni
kl 15.00

Solstudier som visar bostäder med 5+1 våning (Murman Arkitekter)

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Östra Regnbågsgatan förbi planområdet är utbyggd i enlighet med kvalitetsprogrammet från 2017 sånär som på de sista dryga 40 meterna mot

Bollmoravägen. Finplaneringen för denna del kommer att invänta genomförandet av denna detaljplan. I kvalitetsprogrammet har den en sektion på 22 meter och är trädplanterad med belysning på båda sidor. Vägbanan, tänkt för blandtrafik, kantas av korttidsparkering och gångbanorna är breda för att möjliggöra uteservering. Resterande del som återstår att bygga ut behöver anpassas till rätt läge så att angöringsfickor, belysning och träd stämmer överens med den planerade byggnaden.



Principsektion Regnbågsgatan enligt kvalitetsprogrammet från 2017.

Planförslag och konsekvenser

Forelltorget kommer att behöva vara tillgängligt för räddningstjänst och angöring med taxi/färdtjänst. När den befintliga parkeringen som ersätts av det nya kvarteret försvinner kommer upplevelsen av torget att bli betydligt lugnare.

Mobilitet och parkering

Tyresö styr mot hållbara transporter

Enligt kommunens trafikstrategi – Tyresö styr mot hållbara transporter- ska man i stadsutvecklingsprojekt verka för att uppnå strategins uppsatta mål; ”Hållbara resmönster”, ”Tillgänglighet till allt”, ”Ett levande Tyresö”, ”Bra klimat, miljö och hälsa” och ”Trygg och säker trafikmiljö” Genom att arbeta med mobilitetslösningar före parkeringstal ges möjligheten att ha låga och flexibla parkeringstal. Det är projektets lokalisering och innehåll som styr lämpliga mobilitetslösningar som i sin tur styr parkering.

Inledningsvis studeras platsen för projektet och dess närområde för att klargöra hur trafiksystemet ser ut och planerad kommande utveckling för området. De berör bland annat närhet till cykelinfrastruktur, kollektivtrafikens turtäthet och linjedragning samt direkt närhet till hållplatser men även tillgång till service och annan verksamhet. Eventuella parkeringsytor och platser som kan vara föremål för samnyttjande ska också identifieras och behandlas och om det finns plats för öppen bilpool. Därefter klargörs och utformas projektets specifika förutsättningar och hållbara mobilitetsåtgärder. Projektets förutsättningar är bland annat vilken typ av boende eller verksamhet som planeras. Verksamhetens behov av transporter varierar beroende på om det är kontor, handel, skola, förskola eller övrig verksamhet som till exempel industri, vård, omsorg eller hotell.

Nulägesbeskrivning

Inför framtagande av denna detaljplan har gjorts en trafik- och målpunktsanalys som beskrivs mer utförligt i Grön resplan NTC etapp 7 Forelltorget (Trivector 2022-02-04)

Buss: Området har god försörjning med kollektivtrafik. Under morgonrusningen går det nästan en buss i minuten från kommundelen Bollmora mot Gullmarsplan. Resan tar ca 20 minuter. I övrigt finns busslinjer mot Tyresö strand, Brevik, Trollbäcken, Handen, Brandbergen, Telefonplan, Nacka och Ålta. Närmaste hållplats ligger vid busstorget, på andra sidan centrumbyggnaden från planområdet sett.

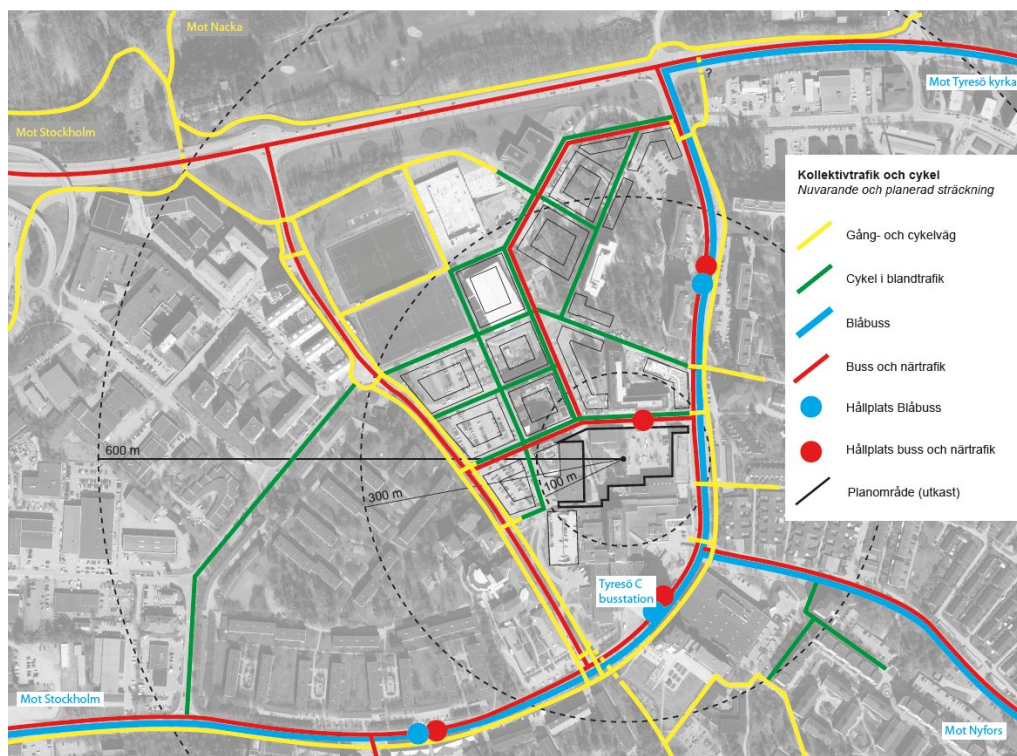
Cykel: Regnbågsgatan planeras för cykel i blandtrafik medan Bollmoravägen kommer att få egen cykelbana. Det finns idag näst intill obefintlig cykelparkering i eller i närheten av planområdet.

Bilparkering. Idag finns god tillgång till bilparkering både inom och utanför planområdet. Inom planområdet finns idag en parkering med plats för 50 bilar. En tidigare parkeringsmätning visar att det finns en överkapacitet av parkeringsplatser.

Planförslag och konsekvenser

Cykel: Detaljplanen möjliggör för allmän cykelparkering i nära anslutning till centrum. Behov av cykelparkering på kvartersmark finns redovisat i Grön resplan.

Bil: Behov av bilparkering på kvartersmark finns redovisat i Grön resplan. Ytparkeringen försvinner men ett garage under kontorshuset ersätter samtliga parkeringsplatser.



Kollektivtrafik och cykel, nuvarande och planerade sträckningar. Busstrafik längs Dahlgränd är dock inte beslutad (Nyréns Arkitektkontor)

Bus: Regnbågsatan är planerad för eventuell framtida busstrafik och ett planerat hållplatsläge finns omedelbart norr om den tänkta passagen mellan bions storköksdel och den nya byggrätten.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består idag till allra största delen av hårdgjord yta, dels befintlig parkering och dels plattbelagd torgyta. På torget finns en trädallé som är planterad någon gång i slutet av förra seklet. Den består av lindar som inte mår särskilt bra och saknar sannolikt god jordmån.



Torget idag sett från söder.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Forellen 17 ges en ökad byggrätt på nuvarande parkering. Torget bibehålls och får en tydligare avgränsning i och med den nya byggrätten i öster. Dess bottenvåning kommer att ha lokaler som öppnar sig mot torget och som kommer att bidra till att levandegöra det. Det ska vara möjligt för uteserveringar att placeras på torget omedelbart intill fasaderna.

Eftersom trädallén är i dåligt skick föreslås den att tas bort och ersättas av nyplantering. Ansökan om dispens från biotopskyddet kommer att göras.

Torget är Tyresös mest offentliga rum och ska fortsatt erbjuda den samhällsservice som det ursprungligen planerades för och det ska gestaltas därefter. Torget rustas upp med nya ytskikt och möbler. Möbleringen ska vara flexibel för att möjliggöra en ökad användning. Nyplantering av träd och belysning ses över. Torgets utformning och innehåll kommer att studeras mer i detalj i nästa skede i planprocessen men för att nu kunna identifiera olika behov som det behöver tillgodose, tex krav på tillgänglighet till entréer, rörelsestråk mellan målpunkter, ytor för evenemang, mm, har en enklare funktionsutredning gjorts och finns presenterad i diagrammen på nästa sida.

Gröna strategier för Forelltorget (Gröna strategier NTC, Ekologigruppen 2017-04-10) är trädplantering som ger skuggning, luftrening och stadsbris och gynnar fåglar, blomsterplantering med inhemska arter och andra boplatser som gynnar insekter.

Slutligen genomsläpplig markbeläggning anpassad för infiltration av dagvatten, vilket innefattar såväl rening som fördröjning.



Diagram över hur torgets innehåll kan disponeras. Det kommer att detaljstuderas i senare skede (Nyréns arkitektkontor).

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Kulturhistorisk bebyggelse

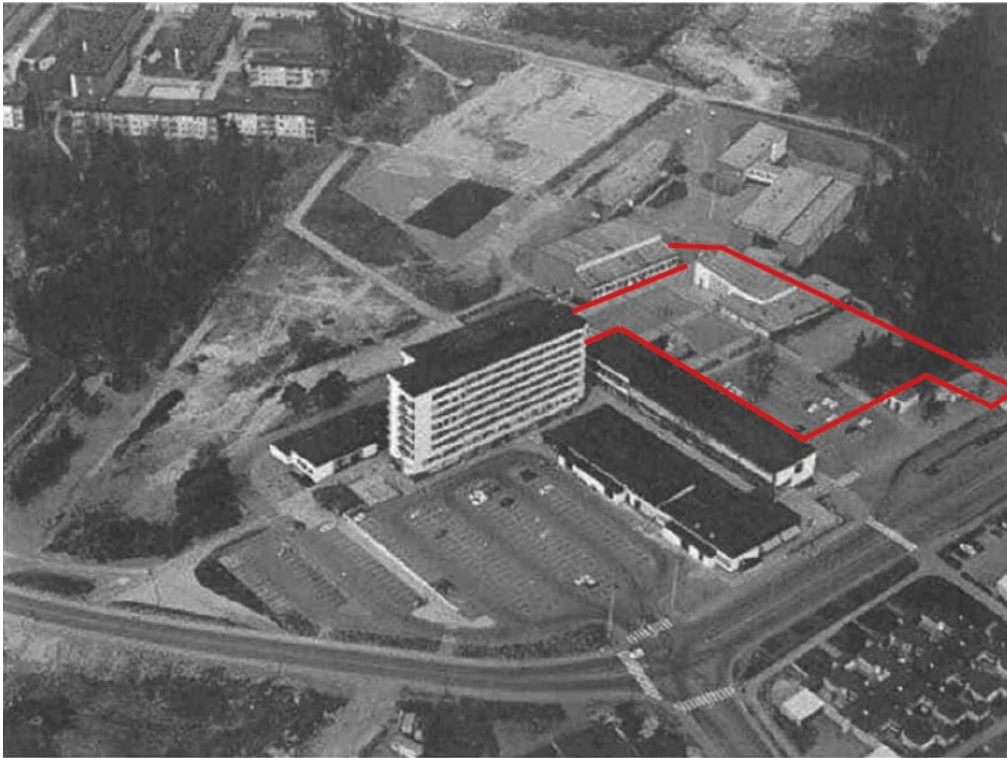
Nulägesbeskrivning

Tyresö Centrum hette fram till 1987 Bollmora Centrum. Det uppfördes på Bollmora gårds marker, en gård tidigare hörande till Tyresögodset, som inköptes av kommunen 1955. På markerna avsåg kommunen att bygga ett nytt centrum och 2000 nya lägenheter.

Bollmora planerades efter den amerikanska förebilden "den konkava staden" med höga hus i utkanten av samhället och låga hus i centrum. Då Bollmora låg utanför tunnelbanesystemet planerades bilen som det självklara färdmedlet, men i centrum skulle en mänsklig skala med bilfria gångvägar hållas. Bollmora Centrum utformades som ett utomhuscentrum med skola, idrottshall och bio och invigdes år 1965. Det renoverades och byggdes om till i en inglasad galleria år 1989.

Bio Forellen är en av de byggnader som finns bevarade av den ursprungliga bebyggelsen från 1960-talet och var en del av den samhälleliga service som ursprungligen planerades vilket ger den ett samhällshistoriskt värde. En antikvarisk förundersökning med förslag på återställande efter rivning av skolan gjordes 2014 (Tengbom 2015). Bion har med dess i huvudsak väl bevarade tidstypiska

modernistiska arkitektur från 1960-talet ett arkitektoniskt värde och framstår som en karaktärskapande byggnad vid Bollmora torg (i planprogrammet benämmt



Flygvy över Centrum på 1960-talet, sett från sydost. Planområdet i rött

Forelltorget). Bion har ett kontinuitetsvärde eftersom den har används som biograf sedan den byggdes.

I den antikvariska undersökningen är storköksdelen till den tidigare skolmatsalen utpekad som intressant eftersom den pekar på den ursprungliga idén om en biosammanbyggd med andra funktioner. Arkitektoniskt har den i övrigt inga särskilt intressanta värden mer än entrédörrarna till foajén samt den invändiga köksinredningen som är original.

Planförslag och konsekvenser

Genomförandet av visionen i planprogrammet om en attraktiv stadsdel med funktionsblandning och ökad orienterbarhet står delvis i kontrast till ursprungsidén om den konkava staden med småhusbebyggelse nära centrum och de större bostadshusen lite längre bort. Denna omdaning är redan långt gången i och med genomförandet av tidigare etapper inom NTC så påverkan som denna plan medför är försumlig.

Forellnbion kommer fortsatt att vara kvar och utgöra torgets norra fasad. Bion har försetts med en skyddsbestämmelse, q_1 , om att bevaras. För att möjliggöra en trygg och nivåöverbyggande passage mellan Regnbågsgatan och torget kommer storköksdelen som sitter ihop med biografen att studeras vidare efter samrådsskedet. Den kan komma att behöva byggas om och eventuellt också minskas i storlek för att göra passagen attraktiv. Med skyddsbestämmelsen k_1 säkras då att forellenskylden på taket, entrépartiet och biofoajén bevaras vid en ombyggnad.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Planområdet är förhållandevis plant. Marknivån varierar mellan cirka +32 och +32,5 men är lite lägre i östra delen, vid parkeringen. Tidigare geoteknisk undersökning visar på att marken består till största del av fast jord av sand, silt och torrskorpelera ovan på berg. I partier förekommer lös organisk jord och lös lera på friktionsmaterial.

Planområdet ligger på östra sidan av Bollmoradalgången, en nord-sydlig dalgång från Tyresövägen och söderut förbi Tyresö centrum. Stora delar av dalgången fylldes igen på 1960-talet för byggandet av nuvarande Tyresö Centrum. Under fyllningen och centralt i dalgången förekommer organisk jord, lera och mäktiga lager av finkornig friktionsjord, sand och silt ovan åsmaterial eller berg.

Där terrängen stiger på dalgångens östra sida upphör först lagren med organisk jord och lera, sedan upphör sand och siltlagret och berget går i dagen till stora delar. Östra delen av planområdet ligger inom just ett sådant område som innan byggandet av Bollmora centrum var ett skogsområde med berg i dagen eller endast under ett tunt jordtäckte. Detta område plansprängdes delvis varför fyllningen här mer eller mindre ligger direkt på berg. Figur nedan visar detta förhållande.



Utdrag ur SGU:s jordartakarta. Rött med blå prickar betecknar område med berg under ett tunt jordtäckte, orange med prickar betecknar område med sand. Skrafferad yta visar ungefärlig omfattning av område med omfattande utfyllnad ovan organisk jord och lera

Planförslag och konsekvenser

Planerade byggnader inom parkeringsytan kommer att bli grundlagda med plattor eller sulor på (avsprängt) berg eller på packad befintlig fyllningsjord. Garage eller andra konstruktioner under mark kommer i huvudsak att bli grundlagda på avsprängt berg. Garaget bedöms kunna utföras som en dränerad konstruktion.

I västra delen, mot Forelltorget, kan det bli aktuellt med grundläggning på plintar på berg eller med korta borrade stålrörspålar. Detsamma gäller för den planerade tillbyggnaden till sporthallen i nordväst.

Schakt för garage under planerade byggnader kommer sannolikt att erfordra sprängning i stor omfattning. Avgränsning av schakten mot intilliggande torgyta, befintliga gator och byggnader kommer att erfordra spont.

Uppfyllnader för höjning av marknivån, i den mån sådana är möjliga eller önskvärda, kan utföras utan risk för marksättningar eller stabilitetsproblem.

Mark- och grundläggningsarbeten genererar buller, markvibrationer och damm. För att skydda omgivande bebyggelse och tredje man från störningar och skador skall riskanalyser upprättas inför utförandet av schakt- och grundläggningsarbeten. I riskanalyserna anges riskområden för olika arbetsmoment och gränsvärden för buller, markvibrationer och markrörelser mm. Vidare anges omfattning av syn och annan skickbesiktning av byggnader och anläggningar före och efter arbetenas utförande.

Service

Handel

Planområdet ligger i Tyresö centrum i anslutning till inomhusgallerian med ett stort utbud av sällan- och dagligvaruhandel.

Hälsa och sjukvård

Vårdcentral och folktandvård finns omedelbart norr om planområdet, på norra sidan Regnbågsgatan.

Unga och äldre

Det planeras för en ny förskola i kvarter 6 på södra sidan om Tidvattengatan. Närmsta kommunala förskola är Stimmet som ligger ca 250 m öster om planområdet. Där ligger också grundskolan Stimmet.

Ett nytt äldreboende håller på att uppföras utmed Bollmoravägen, mitt emot planområdet, norr om Regnbågsgatan.

Idrott, kultur och rekreation

Nordväst om planområdet ligger Tyresös centrala idrottsplats, Tyresövallen, med bollplaner, ishall och simhall. En ny ishall är under uppbyggnad. Väster om och i omedelbar anslutning till planområdet ligger Bollmorahallen som är en inomhushall för bollsporter och gymnastik. Hallen har en entré som vetter mot torget. Norr om Tyresövägen finns även Tyresös golfklubb.

Bio Forellen ligger inom planområdet och kommunens huvudbibliotek och konsthall ligger i centrumgallerian omedelbart söder om planområdet. Nyboda skolas kulturverksamhet ligger cirka 400 meter söder om planområdet.

Bollmora allé, knappa 100 meter västerut, övergår i Wättingestråket som är ett gröonstråk som förbinder Tyresta nationalpark med Erstavik och Nackareservatet. Wättingestråket har goda rekreationsmöjligheter med bl.a. stadspark, lekplats, skatepark, stadsodling och gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns i Regnbågsgatan. En VA-ledning som korsar torget i nord-sydlig riktning kommer att behöva mätas in. Enligt äldre relationsritningar ligger den på gränsen för den planerade byggrätten för kontorshus. Det kan bli aktuellt att flytta denna.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Kommunen förespråkar energieffektiva byggnader som leder till lägre energianvändning och som uppmuntrar till investeringar i hållbar teknik och långsiktigt hållbara lösningar. För att säkerställa en långsiktig elförsörjning måste alla bidra till att minska risken för effektbrist i nätet.

EI

Inom planområdet ligger en nätstation på fastigheten Forellen 6. Kommunen äger fastigheten som upplåts med avtalsservitut till Vattenfall. Stationen behöver flyttas eftersom den ligger inom område för planerad ny byggrätt.

Detaljplanen föreslår ett läge för nätstation norr om befintlig byggnad längs Regnbågsgatan. Den föreslås integreras i byggnadsvolymen så att den får ett diskret uttryck i gaturummet. Se Vy mot Regnbågsgatan på sid 11.

Det ska planeras för laddinfrastruktur och tillräcklig eleffekt vid tillkommande parkering.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Ledningar finns framdragna i Regnbågsgatan.

Avfall

Nulägesbeskrivning

Avfallshanteringen från de befintliga byggnaderna i området sker idag via hämtning med fordon. Avfallshandling för centrumanläggningen finns centralt på västra sidan av denna, vid lastkaj mot Dalgränd

Närmaste återvinningsstation för returpapper, glas, papper, plast och metall finns vid fotbollsplanerna cirka 150 meter nordväst om planområdet. Ytterligare en återvinningsstation finns cirka 550 meter fågelvägen nordöst om planområdet, vid Siklöjevägen.

Planförslag och konsekvenser

I Norra Tyresö Centrum byggs en sopsugsanläggning. Till den kopplas hushållsavfall och matavfall och nedkast för dessa ska finnas inom fastighet. Övriga avfallsfraktioner ska tas om hand inom fastighet i egna miljörum som ska kunna nås med hämtningsfordon.

Befintlig återvinningsstation vid fotbollsplanerna kommer att vara kvar en period. När fler etapper av Norra Tyresö Centrum byggs ut kommer denna få en ny plats för vilket det pågår utredning.

På torget kommer att finnas allmänna papperskorgar. Det utreds huruvida de ska anslutas till sopsugssystemet. För att tömma traditionella papperskorgar krävs annars att de görs åtkomliga för fordon.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Dagvattnet avleds idag via dagvattenbrunnar och vidare i kulvert väster om planområdet. Kulverten går norrut ut i Fnyskdiket som i sin tur rinner ut i Kolardammens dagvattenanläggning. Efter sedimentering rinner vattnet vidare ut i Albysjön (VISS-ID NW657001-164157). Albysjön ingår i Tyresåns avrinningsområde.

Albysjön, som är recipienten för områdets dagvatten, ingår i vattenförekomsten för Tyresån. Enligt Havs- och vattenmyndigheten samt Länsstyrelsens aktuella bedömning har Tyresån dålig ekologisk och ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormen är satt till God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Vattendraget 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 överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet.

Planförslag och konsekvenser

En översiktlig dagvattenutredning togs fram för hela NTC (NTC- Dagvatten och VA, WSP 2016-02-29) i syfte att kartlägga och identifiera åtgärder för dagvatten. För dagvatten är ett av kraven att den maximala dagvattenavrinningen med hänsyn tagen till klimatförändringarna inte får vara större från den planerade bebyggelsen än innan utvecklingen av området för regn med 1 och 100 års återkomsttid.

Planförslaget innebär ingen ökad andel hårdgjorda ytor eftersom planområdet redan idag är till övervägande del hårdgjort. För att säkra att flödena inte ökar och att föroreningsgraden förbättras vid ett 20-årsregn inom både allmän plats och kvartersmark behövs möjlighet att fördröja och rena dagvatten.

En dagvattenutredning för det aktuella planområdet har tagits fram (Structor 2022-03-21) som redovisar förslag på åtgärder för att säkerställa att miljökvalitetsnormer för vatten inte överskrids. Följande dagvattenåtgärder föreslås för de två alternativen:

Inom kvartersmark för kontor:

Växtbäddar med 150 mm ytmagasin på en yta om 125 m² ger en total växtbäddsvolym på 28 m³ och därpå gröna tak till en yta av 150 m² med en magasinvolym på 12 m³.

Inom kvartersmark för bostäder:

Växtbäddar med 150 mm ytmagasin på en yta om 125 m² ger en total växtbäddsvolym på 28 m³ och därpå gröna tak till en yta av 100 m² med en magasinvolym på 8 m³.

Inom allmän platsmark:

En skelettjordskonstruktion föreslås på en yta om 270 m² med en fördröjningsvolym på 52 m³.

Resultatet av de beräkningar som utförts i dagvattenutredningen visar att flödet till befintligt dagvattensystem kommer att minska efter fördröjning i de föreslagna åtgärderna. Det skulle minska med 37 l/s jämfört med dagens situation. Föroreningsberäkningarna visar att både mängden och halten föroreningar reduceras om de föreslagna reningsåtgärderna etableras. Detta medför att risken för att Kalvfjärden ska nå sina miljö kvalitetsnormer inte äventyras från det avrinnande dagvattnet i det här projektet.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Ingen radonundersökning av marken har utförts. Med hänsyn till markförhållanden skall dock tills vidare marken klassificeras som s.k. högrisktyp för markradon och byggnader utan ventilerad garage- eller källarvåning skall utföras med radonsäker grundkonstruktion.

Byggnader för stadigvarande vistelse på mark med normal risk för markradon ska utföras radonskyddat och på mark med hög risk ska byggnaderna utföras radonsäkert.

Förorenad mark

Fyllning som påfördes för befintliga marköverbyggnader och grundläggningar i samband med uppförandet av Tyresö centrum bör ha varit ren varför marken inom planområdet generellt sett inte bör vara förorenad.

Genom sökning i EBHs databas (nationell databas för potentiellt och konstaterat förorenade fastigheter) kan konstateras att det inom fastigheten Forellen 17 finns två objekt som potentiellt kan ha generat förorenad mark, alternativt förorenat grundvatten. Det är ”Tandhälsan Tyresö, (objektid 193709), samt ”Tvätthuset AB”, (objektid 126116)

Tvätthuset ligger i hus F, Bollmoravägen 24F, strax utanför planområdet. Kemtvättar kan generellt sett ha orsakat förorening av lösningsmedel i mark och grundvatten runt verksamheten. Utdrag ur länsstyrelsens register (EBH-stödet) visar att för Tvätthuset AB (objektid 126116) är de kemikalier som använts mellan 1981-1995 HFC, ej perkloretylen. Avloppsvattnet för deras processer har varit kopplat till kommunalt reningsverk. Från 1995 har tvätten skickats bort. Enbart vattentvätt utförs i lokalen numera.

Tandläkarmottagningen (objektid 193709) ligger också strax utanför planområdet. Mottagningen har sanerats under 2016 och ytterligare åtgärder bedöms inte behövas.

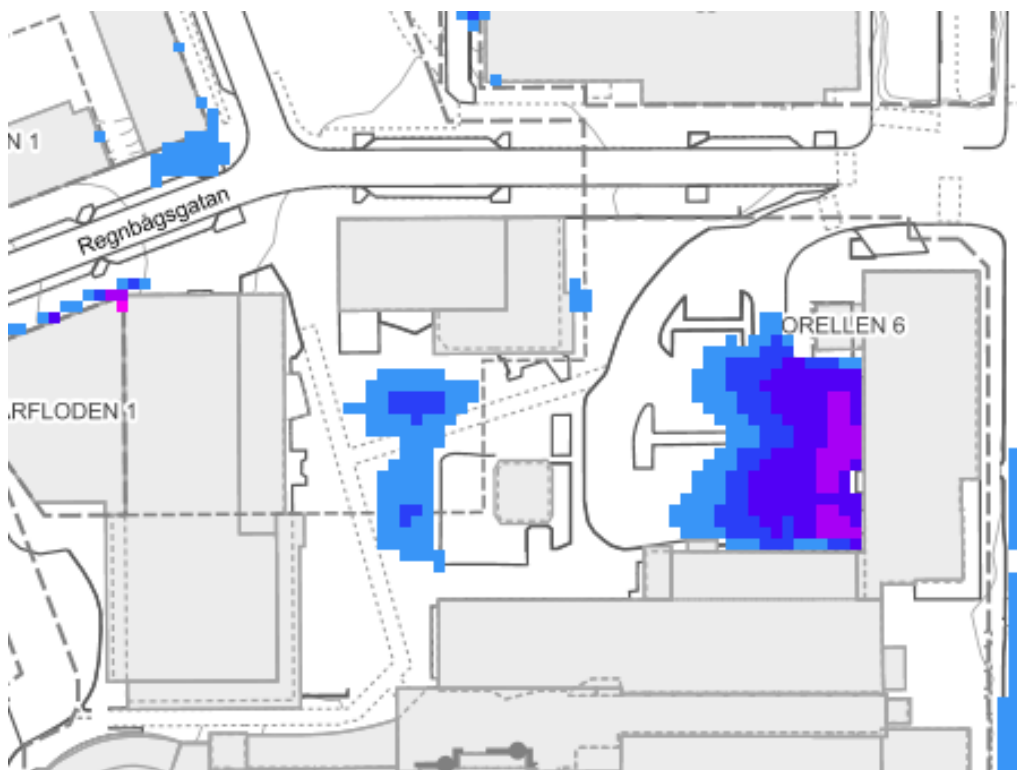
Risker

Planområdet ligger i sin helhet inom ett fastmarksområde utan stora nivåskillnader varför risken för spontana ras och skred är obefintlig. Klimatförändringar bedöms

inte öka risken för ras och skred genom erosion, höjda grundvattennivåer eller översvämning då både yt- och grundvattenförekomster saknas inom planområdet.

Skyfall

Skyfallskarteringen nedan visar att området för ny byggrätt utgör en lågpunkt och att vattensamlingar med ett vattendjup på uppemot 0,5–1 m kan bli stående där. Höjdsättningen av torget och den planerade byggnaden måste alltså ske på ett sådant sätt att vatten inte riskerar att rinna in i byggnaden eller garaget och inte heller kan bli stående mot byggnaden på ett sådant sätt att byggnaden kan ta skada. Torget bör luta så att vatten kan rinna genom passagen i sydväst, strax utanför planområdet. Därifrån samlas det upp i Dalgränd/Bollmora allé som kommer att utformas som ett skyfallsstråk som leder vattnet vidare norrut för vidare avrinning. Planering av skyfallsstråket utanför denna detaljplan pågår parallellt inom den övergripande projekteringen av hela NTC.



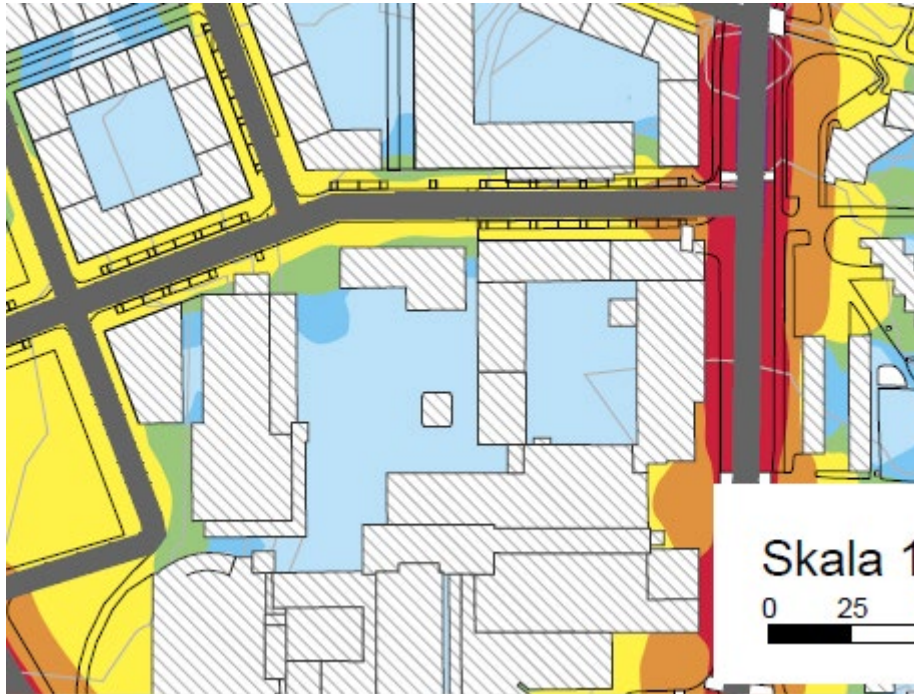
Karta som visar planområdet med maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatfaktor 1,3 (inklusive dagvattennätet)

Buller

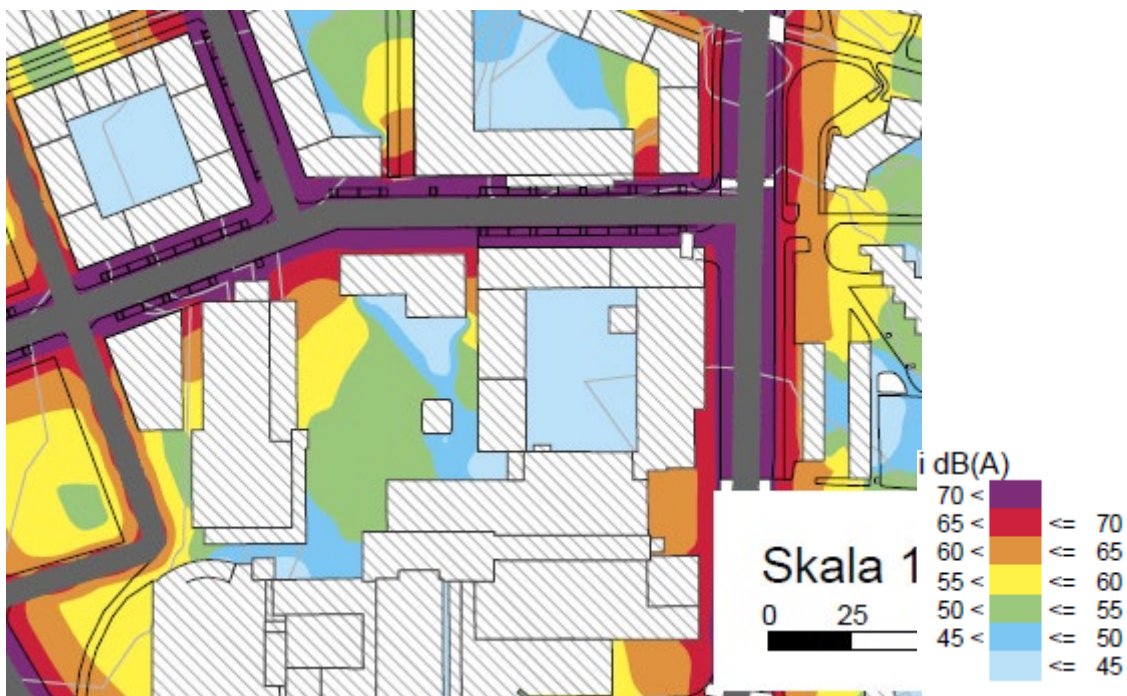
En övergripande bullerutredning för hela NTC från 2014 (Structor 2014-06-19) visar att fasader som vetter mot Regnbågsgränd exponeras för ljudnivåer över 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. De bullerexponerade lägenheterna ska utformas så de har minst hälften av boningsrummen mot en mindre bullrig sida. Som projektmål anges att ljudnivån på den mindre bullriga sidan inte ska överskrida 55 dBA. Samtliga lägenheter ska få tillgång till gemensam eller privat uteplats där maxnivån inte överskrider 70 dBA.

För området föreslås att ljudklass B ska innehållas avseende ljudnivå inomhus från trafik och andra externa bullerkällor.

För kontor gäller inte riktvärden vid fasad på motsvarande sätt som för bostäder. Ljudnivåer inomhus preciseras i Boverkets byggregler, BBR. Ljudnivåerna inomhus i en byggnad måste alltid klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus.



Övergripande bullerkarta som visar planområdet med dygnsekvivalenta ljudnivåer två meter över mark vid beräknat vägtrafikbuller för år 2030 (Structor 2014-06-19).



Övergripande bullerkarta som visar planområdet med maximala ljudnivåer två meter över mark vid beräknat vägtrafikbuller för år 2030 (Structor 2014-06-19)

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
K	Kontor
B	Bostäder.
C	Centrum. Centrumändamål ska minst finnas i bottenvåning.
C₁	Träningsanläggning
P₁	Parkeringsgarage får finnas under marknivå. Garaget får styckas av och bilda egen fastighet.
...	Prickmark, mark som inte får förses med byggnad.
<+00>	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Med totalhöjd menas höjden till byggnadens högsta punkt från nollplanet. Skorsten eller liknande som upptar en begränsad yta räknas inte in.
b₁	Skärmtak får finnas. Syftar till att bibehålla befintligt skärmtak som kragar ut från biografbyggnaden.
h₁₋₃, h₅	Högsta totalhöjd i meter från angivet nollplan.
h₄	Högsta totalhöjd i meter från angivet nollplan för ventilationsanläggning. Endast en fjärdedel av byggnadsarean får upptas av ventilationsanläggning.
k₁	Entréparti, skylt på tak och foajé ska bevaras. Dessa har funnits sedan bion byggdes och har utpekade kulturhistoriska värden.
n₁	Avrinningsstråk. Marken ska luta åt sydväst i syfte att avleda skyfallsvatten från byggnader som vetter mot torget.
p₁	Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats. Små byggnadsdelar som stuprör, takfötter, mm, får kraga ut 0,2 m på allmän plats.
q₁	Byggnad ska bevaras.

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.

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.

Tidplan för genomförande

Beslut om antagande (KF), tidigast	Kvartal 2 2023
Genomförande allmän plats, tidigast	Kvartal 2 2024
Genomförande kvartersmark, tidigast	Kvartal 4 2025

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, torg och park). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

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

Tyresö kommun är huvudman för kommande sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark fram till anslutning i byggnad.

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

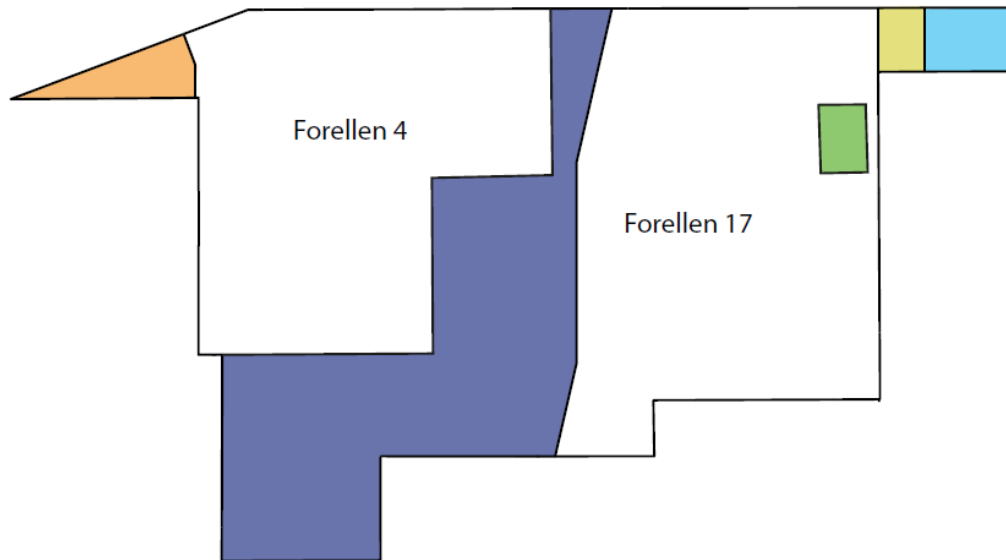
Markägoförhållande

- Fastigheten Forellen 4 ägs av Tyresö kommun.
- Fastigheten Forellen 6 ägs av Tyresö kommun.

- Fastigheten Forellen 17 ägs av Tyresö Köpcentrum AB (c/o Skandia fastigheter)
- Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Följande fastighetsrättsliga åtgärder krävs för att planen ska genomföras.



Fastighetsregleringskarta

Orange: Del av Fastigheten Forellen 4 som *kan* övergå till egen fastighet (ca 138 kvm)

Mörkblått: Delar av fastigheten Forellen 17 som övergår till Forellen 4 (ca 1918 kvm)

Gult: Del av fastigheten Forellen 17 som övergår till Forellen 6 (E-område, ca 67 kvm)

Grönt: Fastigheten Forellen 6 som övergår till Forellen 17 (fd E-område, ca 72 kvm)

Ljusblått Del av fastigheten Bollmora 2:1 som övergår till Forellen 17 (ca 130 kvm)

3D fastighetsbildning

Det ska vara möjligt att bilda en egen fastighet av parkeringsgarage under del av Forellen 17, den del som är betecknat med P₁ i plankartan.

Ansökan

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

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i

samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtal med exploatör.

VA-utbyggnad

VA-ledningar har byggts ut i Regnbågsgatan. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på **kvartersmark** byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare. Eventuell flytt av VA-ledning bekostas av exploatör.

EI- och teleledningar

EI- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Stokab och Skanova.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

Avfall

Sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar är utbyggt i området. Den nya bebyggelsen ska anslutas till sopsugssystemet. Anslutningspunkt ska upprättas i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på **kvartersmark** byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Etablering och massahantering

Massor ska återanvändas inom planområdet så långt det är möjligt.

Byggnation

Byggaktör är skyldig att bedriva byggarbeten inom sin fastighet och på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

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

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

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.

Vem som betalar fastighetsbildningskostnad för fastighetsbildning enligt detaljplan regleras genom exploateringsavtal.

Vatten och avlopp (VA)

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

Sopsug

För anslutning till kommunens sopsugssystem ska avgift erläggas enligt taxa för NTC.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, via länk: <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Flytt av markkabel bekostas av fastighetsägaren.

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.

Ersättning vid markförvärv

Ersättning för nödvändiga marköverlåtelse bestäms genom överenskommelse mellan parterna.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.
Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande i framtagande av planhandlingar

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

Agnes Hustad, planarkitekt

Anna Lewén, exploateringsingenjör

Paul Samuelsson, bygglovsarkitekt

Ebba Larsson, mobilitetsstrateg

Eva Weckström, projektledare NTC paraplyprojektet

Maria Björnsdotter, chef landskap, vatten och miljö

För fastighetsägaren till Forellen 17 har följande personer medverkat:

Andreas Flyborg, Skandia Fastigheter

Peter Stenberg, Structor Projektutveckling

Carola Magnusson- Boman, Nyréns arkitektkontor

Bengt Isling, Nyréns Arkitektkontor

Maja Råby, Nyréns Arkitektkontor

Ludvig Netré, Nyréns arkitektkontor

Susanna Juhlin Glembrandt, Murman Arkitekter