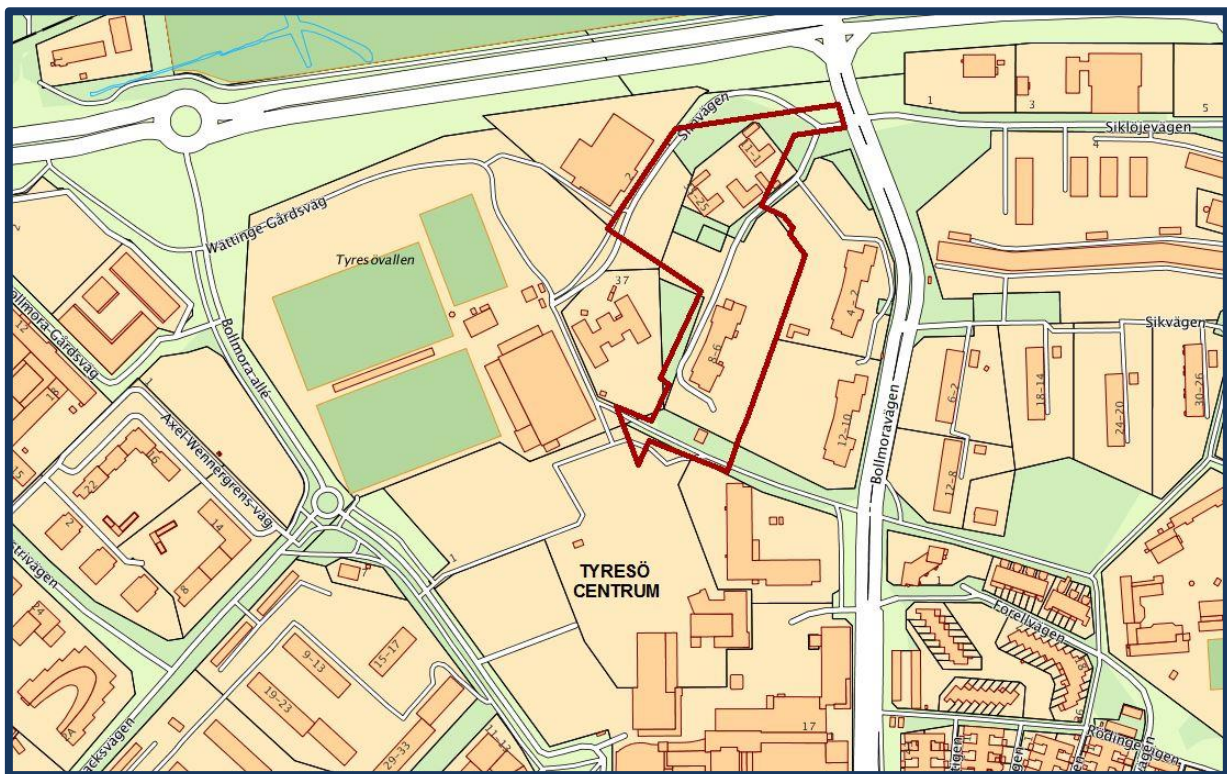


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
Norra Tyresö Centrum, Etapp 3

Fastigheterna Stenbiten 1 samt del av fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1,
Forellen 4, 15 och 16, Gösen 3 samt Gösen 1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

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

Innehåll

Om detaljplanen.....	3
Detaljplanens handlingar	3
Plan- och bygglagen, förfarande.....	3
Planprocess och skede.....	3
Tidplan.....	4
Sammanfattning av detaljplanen.....	4
Syfte.....	4
Huvuddrag	4
Bakgrund	4
Uppdrag.....	5
Behovsbedömning.....	5
Plandata.....	5
Lägesbestämning	5
Areal och markägoförhållanden	6
Riksintressen	6
Översiktsplan	6
Planprogram och kvalitetsprogram	7
Gällande detaljplaner	7
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	10
Nuläge, planförslag och konsekvenser	10
Natur, landskapsbild och bebyggelse	10
Gator och trafik	20
Kollektivtrafik.....	22
Geotekniska förhållanden	22
Kulturmiljö	23
Service.....	23
Teknisk försörjning.....	24
Dagvatten	25
Miljö, hälsa och säkerhet	26
Planbestämmelser	28
Genomförande, ekonomi & ansvar	28
Genomförande.....	28
Tidplan för genomförande.....	28
Genomförandetid	29
Avtal.....	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor.....	30
Administrativa frågor	31
Medverkande tjänstemän.....	31
Detaljplanering – så fungerar det.....	32

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Trafikanalys, Tyresö centrala delar (WSP 2007)
- Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum, mars 2007
- Geoteknisk beskrivning (Sweco 2013)
- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö centrum, juni 2014
- Sol- och skuggstudie för Norra Tyresö centrum, januari 2014
- Vindstudie, Norra Tyresö centrum (White 2014)
- Övergripande trafikbullerutredning, Norra Tyresö centrum (Structor 2014)
- Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum, 2014 (Tyresö kommun 2014)
- Bullerutredning (Structor 2015).
- Risk-PM led för transport av farligt gods. (Brandkonsulten 2016).
- Sol- och skuggstudie för Norra Tyresö centrum etapp 3 2016 (Arkitema och Tengbom)
- Trafikutredning för Norra Tyresö centrum etapp 3 (Ramböll 2016)

Följande utredningar kommer att tas fram till granskningskedet:

- Dagvattenhantering
- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö centrum etapp 3
- Gatu- och ledningsprojektering

Plan- och bygglagen, förfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet. Standardförfarande:



Tidplan

Planbesked	2015-05-06
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-09-24
Samråd	Våren 2016
Granskning	Hösten 2016
Antagande	Vintern/Våren 2017
Laga kraft, tidigast	Våren 2017

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

Sammanfattning av detaljplanen

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att genomföra kvalitetsprogrammet och att uppföra fyra nya kvarter i Norra Tyresö centrum. De nya kvarteren kommer att innehålla bostäder med lokaler för centrumändamål. För Simvägen fastslås en ny dragning i den norra delen av planområdet och en ny gata tillkommer i planområdets mitt för att möjliggöra angöring till bebyggelsen. Planens ändamål är att området får urbana kvalitéer som inte finns där idag och att bebyggelsen utformas till att bli en attraktiv del av Tyresö centrum.

Huvuddrag

Planen möjliggör en ny stadsmässig kvartersstruktur med nya byggrätter för bostäder och lokaler för centrumändamål. Tillkommande bebyggelse har i huvudsak en skala på fem till sex våningar. Ett punkthus om 16 våningar möjliggörs också i planens norra del. En tät stadsbebyggelse möjliggörs med där byggnader ligger i liv med gatans gångbana och lokaler kan anordnas i attraktiva lägen. Bostadskvarteren innehåller sammanlagt ca 36 500 kvm BTA (bruttoarea) och möjliggör maximalt ca 360 lägenheter.

Simvägen planeras för gång-, cykel-, kollektivtrafik samt biltrafik och kommer att öka tillgängligheten för alla trafikslag genom att förbinda området med befintliga bil- och gångvägar i centrum.

Bakgrund

Hösten 2012 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga norra Tyresö centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet områdets kvalitetsprogram som

innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera cirka 950 bostäder. Denna plan är den tredje etappen i omdaning av Norra Tyresö Centrum.

Riksbyggen inkom i april 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten Stenbiten 1 samt del av fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1, Forellen 15 och Gösen 1. Positivt planbesked gavs i maj 2015. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde då att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för alla de nordligaste kvarteren vid Simvägen, inklusive ytterligare en del av Gösen 1 och del av Gösen 3, som en del i genomförandet av norra Tyresö centrum för att tillskapa nya centrumkvarter med bostadsbebyggelse och nya lokaler.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 14 september 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för området. Planen tas fram med standardförfarande.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer, MKN.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 10.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den norra delen av Tyresö centrum och avgränsas i öster av Bollmoravägen och de befintliga fastigheterna Gösen 2 och 3, i väster av simhallen, i norr av den grönyta som skiljer Tyresövägen från centrum samt i söder den planerade Gröna gatan.

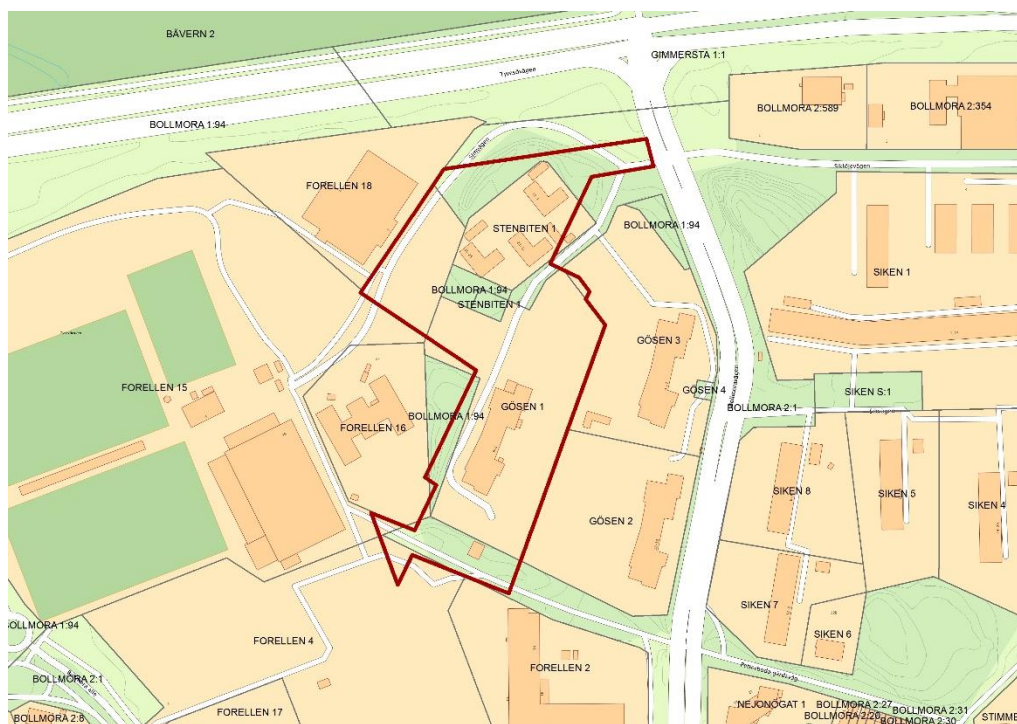


Flygbild över området sett från norr. Plangräns markerad med heldragen vit linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet har en yta på ca 24 700 kvm och har idag en mycket splittrad fastighetsstruktur. Området omfattar följande fastigheter:

- Stenbiten 1, ägs av Riksbyggen
- del av Bollmora 1:94 och 2:1 samt Forellen 4, 15 och 16 ägs av Tyresö kommun
- Gösen 1, ägs av Tyresö bostäder
- Del av Gösen 3, ägs av Bostadsrättsföreningen Gösen



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen. Plangräns markerad med heldragen röd linje.

Riksintressen

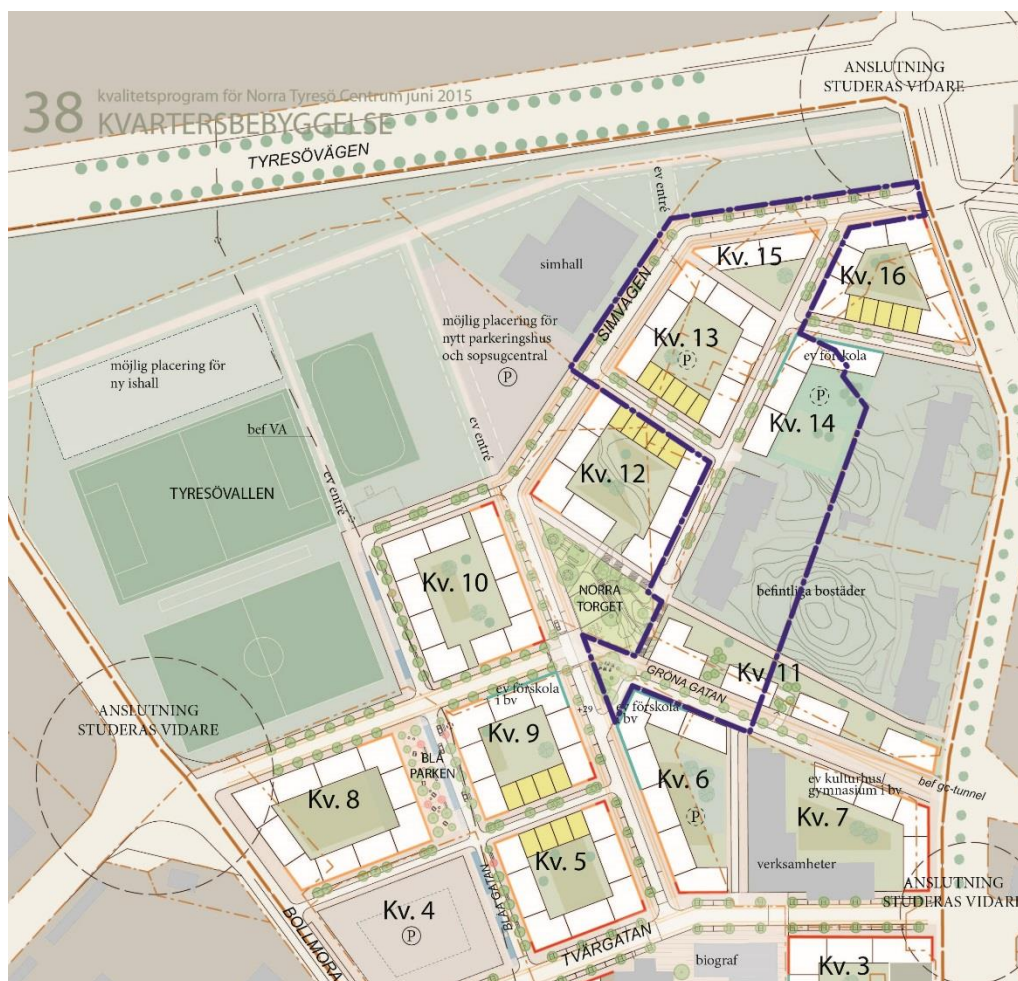
Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekats ut i kommunens översiktsplan, antagen 2008, som en del av utvecklingsområdet för Tyresö centrum. Översiktsplanen innehåller en beskrivning av planprogrammets förslag (se nedan) med nya bostäder, butiker, vägnät, torg, stadspark och ytor för sport och evenemang. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Planprogram och kvalitetsprogram

Planprogrammet ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum” antogs i mars 2007. Större delen av det aktuella planområdet ingick inte i planprogrammets område men vidare utredningar har visat på fördelar med att utveckla fastigheterna så att en mer orienterbar, tillgänglig och sammanhållen gatu- och kvartersstruktur kan bildas. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som sammantaget i hela Norra Tyresö centrum ska generera cirka 950 nya bostäder med tillhörande kommersiell och kommunal service.



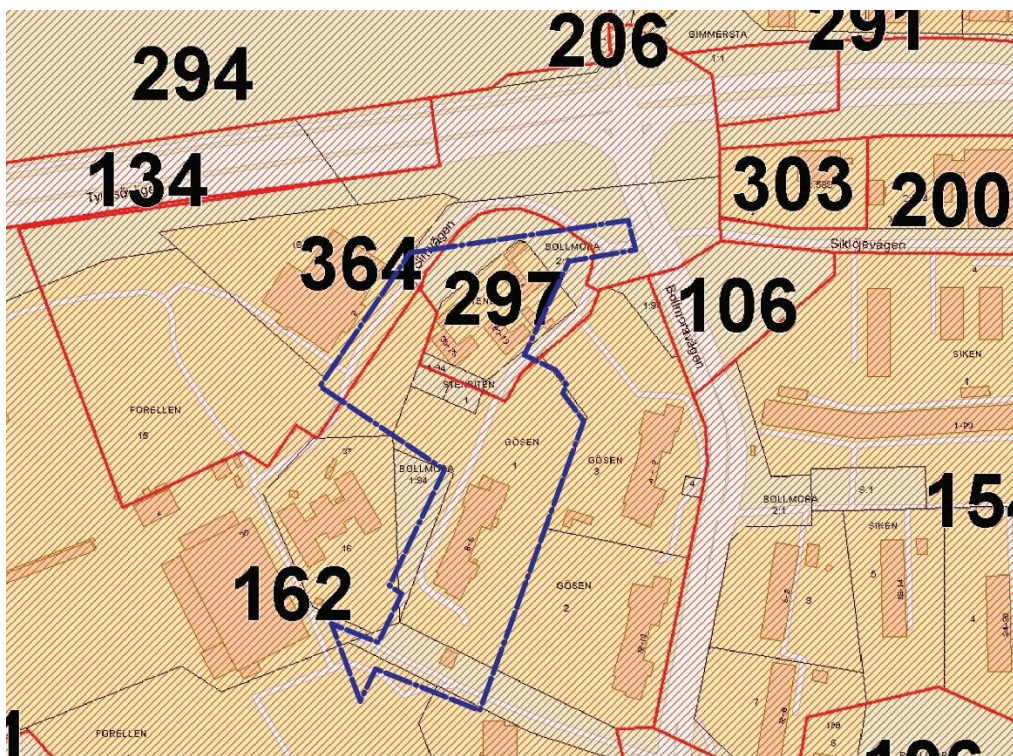
Utsnitt ur kvalitetsprogrammet med aktuella kvarter markerade med blå streckad linje.

Gällande detaljplaner

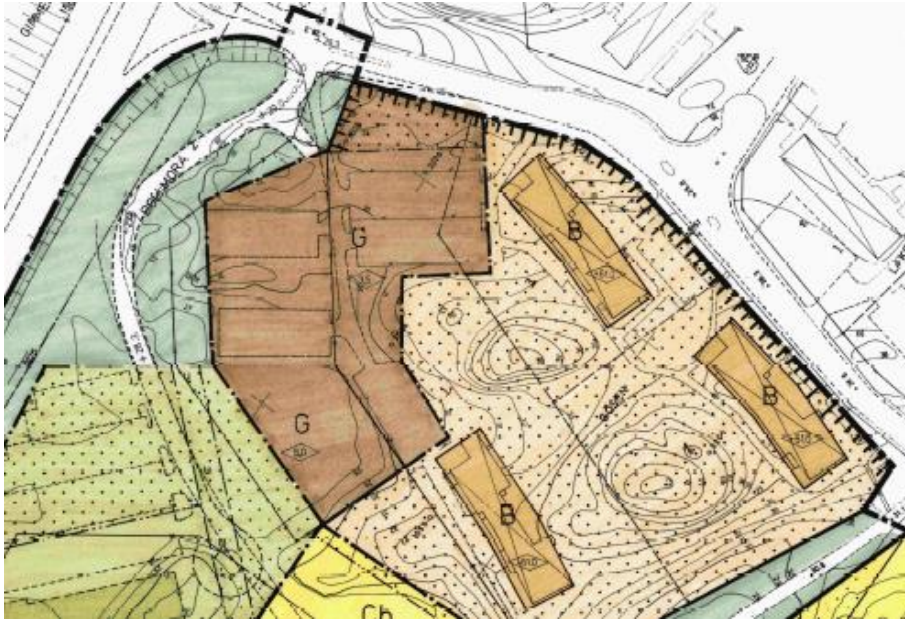
Området är i dagsläget planlagt för bostadsändamål, garage och allmän plats för natur. En mindre bit är planlagd som allmän plats för gata och park, samt lokalgata.

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet. För det aktuella området berörs främst detaljplanerna 162 och 297.

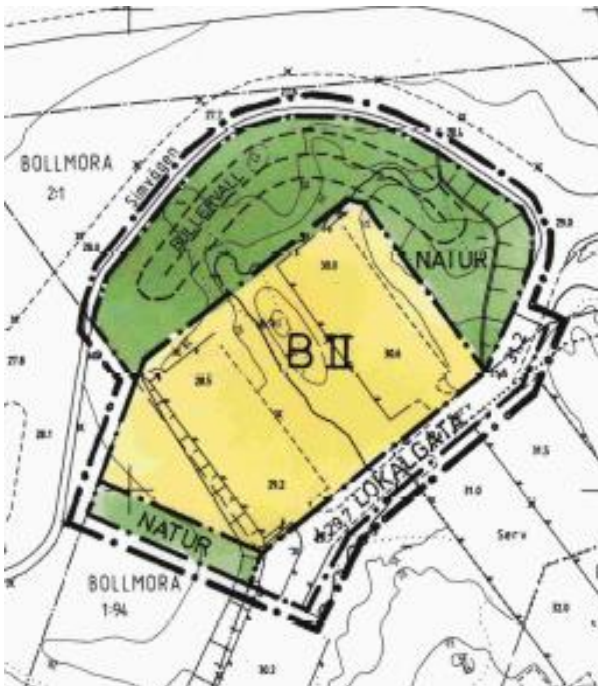
- Detaljplan 162 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Bollmora centrum norra, kv Forellen, Gösen m fl" fastställdes 1975-05-27. För aktuellt område anges bostadsändamål och garage.
- Detaljplan 297 "Detaljplan för del av Bollmora centrum" vann laga kraft 1998-11-13. För aktuellt område anges bostadsändamål och allmän platsmark för natur.
- Detaljplan 106 "Bollmora 2:1, kv. Gösen, Gäddan m.fl.", vann laga kraft 1964-07-24.
- Detaljplan 364 "Detaljplan för simhall och evangemangshall", vann laga kraft 2008-03-13.



Utsnitt över vilka detaljplaner som gäller inom planområdet (markerat med blå streckad linje). Röda linjer är aktuella planområdesgränser i gällande detaljplaner.



Utsnitt ur detaljplan 162.



Utsnitt ur detaljplan 297.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

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. De tre bostadshus som idag finns inom Stenbiten 1 kommer i och med planens genomförande att rivas och ersättas av en ny kvartersstruktur. 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. Under planarbetet kommer ett mer detaljerat kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa en hög arkitektonisk nivå på gestaltning av byggnader och gaturum, speciellt avseende det 16-våningar höga punkthuset. På så sätt bedöms den nya stadsdelen bli ett attraktivt komplement till Tyresö centrum och omkringliggande bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

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. Albysjön ingår i Tyresås system av sjöar och vattendrag. Statusklassningen för Tyresöån är otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Miljö kvalitetsnormen som ska uppnås är satt till God ekologisk status 2021 och God kemisk ytvattenstatus 2015. Sjön betecknas enligt Tyresö kommuns *Riktlinjer för dagvattenhantering* som ”Mycket känslig för mänsklig påverkan”.

Genom ett utbyggt dagvattenledningssystem och planerade rening- och fördröjningsåtgärder förväntats konsekvenserna av planens genomförande ha en positiv effekt. Planförslaget bedöms därmed inte leda till att MKN för vatten överskrids.

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.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Natur, landskapsbild och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget norr om Tyresö centrumgalleria. Kvartersstrukturen inom området är uppbruten vilket gör att det kan upplevas som svårorienterat. Ungefär hälften av marken planområdet är idag hårdgjord och består av markparkering, vägar

och befintlig bebyggelse. Bebyggelsen inom området består av ett antal flerbostadshus. Övrig yta utgörs av kuperad naturmark som används som bostadsgårdar.

I den norra delen, inom fastigheten Stenbiten 1, ligger tre vinklade så kallade "Bo-klokhus" i två våningar. Planområdets södra del är bebyggt med ett nio våningar högt skivhus från 1970-talet. Det ingår i en grupp av tre likadana byggnader som tillsammans skapar en storskalig "hus-i-park" karaktär. Väster om Simvägen ligger den nya simhallen i två våningar.



Befintlig markparkering med Tyresö bostäders Gösen 1 i bakgrunden.



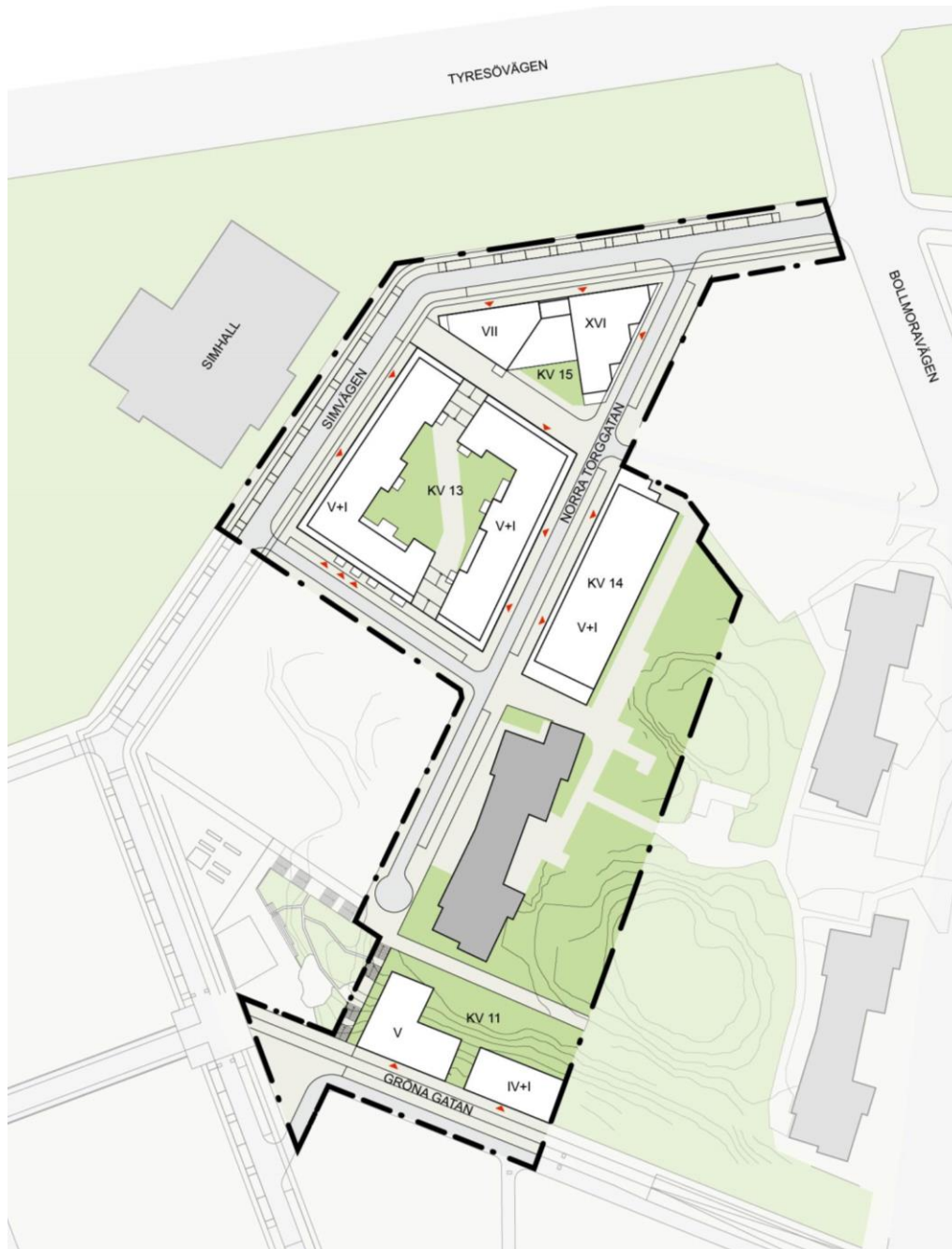
"Bo-klokhuset" i områdets norra del.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att den befintliga bebyggelsen inom Stenbiten 1 rivs och att en tätare stadsbebyggelse i kvartersstruktur, med ett mer yteffektivt gatunät, kan byggas. Nya byggrätter för bostäder och centrumändamål ersätter de befintliga hårdgjorda ytorna som idag utgörs av markparkering. Centrumverksamheter i form av kontor och handel möjliggörs, bland annat i lokaler i skyltlägen. De tillkommande

byggnaderna är tänkta att ligga i liv med gatans gångbana. Simvägen föreslås bli en huvudgata som förbinder centrum med den nya simhallen och Bollmoravägen. Gatorna utformas och så att gång, cykel- och kollektivtrafik prioriteras framför biltrafik och gestaltas med gatuträd.

Naturmarken inom planområdet kommer till stor del att bebyggas men bevaras på gården inom Gösen 1. Dess kuperade karaktär kommer fortfarande vara kvar.



Illustrationsplan med tillkommande bebyggelse i vitt inom planområdet. Entréer markerade med rött. Illustration White arkitekter AB.

Planförslaget innebär att totalt cirka 300 bostäder och 12 bokaler kan tillkomma fördelat på tre bostadskvarter. I två av kvarteren möjliggörs bebyggelse om fem våningar med en indragen sjätte. I det tredje kvarteret möjliggörs dels ett punkthus om 16 våningar och dels en byggnad om sju våningar. I alla tre kvarteren möjliggörs

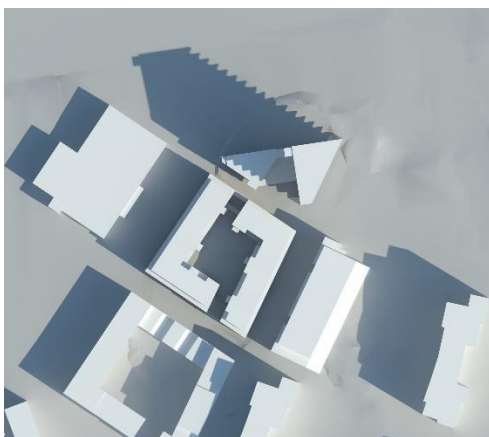
både bostäder och lokaler för centrumändamål. Med centrum avses kontor, handel, service, restaurang, samlingslokaler, lokaler för religiös utövning, föreningsliv och kultur mm. Bostadsgårdar ska utföras med planterbart bjälklag så att träd och buskar kan planteras. Ny bebyggelse bör uppföras med s.k. gröna tak för att bidra till en god dagvattenhantering inom området.

Sol- och vindförhållandena kommer att påverkas av den tillkommande bebyggelsen.

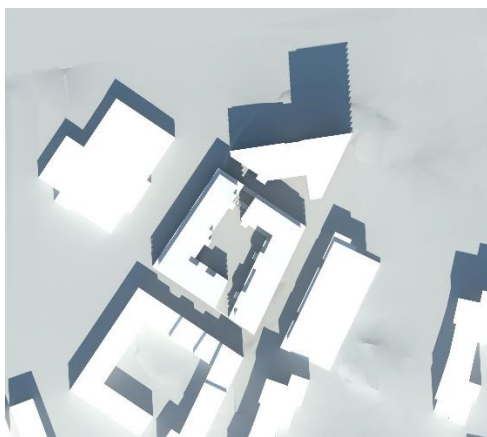
Sol- och skuggstudierna visar att bostadsgården inom kvarter 13 vid vår- och höstdagjämning kommer att ligga i skugga större delen av dagen. Sommartid kommer delar av gården ha sol fram till sen eftermiddag.

Sol- och skuggstudierna visar att den högre bebyggelsen inom kvarter 15 inte kommer att ha någon negativ påverkan på de övriga kvarteren inom planområdet då den är placerad längst i norr. Kvarterets bostadsgård kommer dock ligga i skugga stora delar av dagen, under större delen av året.

Bostadsgården inom kvarter 14 kommer vid vår- och höstdagjämning att ligga i skugga större delen av dagen. Sommartid kommer gården dock ha sol större delen av dagen fram till sen eftermiddag. Kvarterets fasader mot Norra torggatan kommer ligga i skugga hela dagen större delen av året, men har sol några eftermiddagstimmar sommartid.



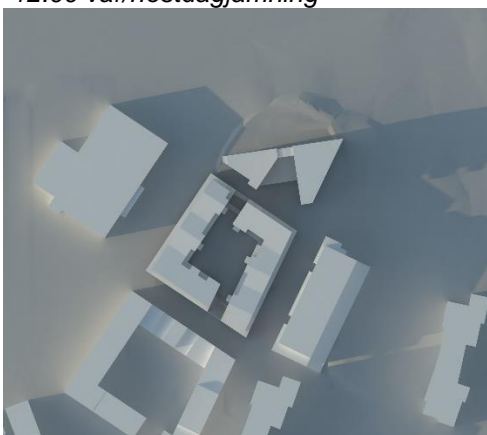
9.00 vår/höstdagjämning



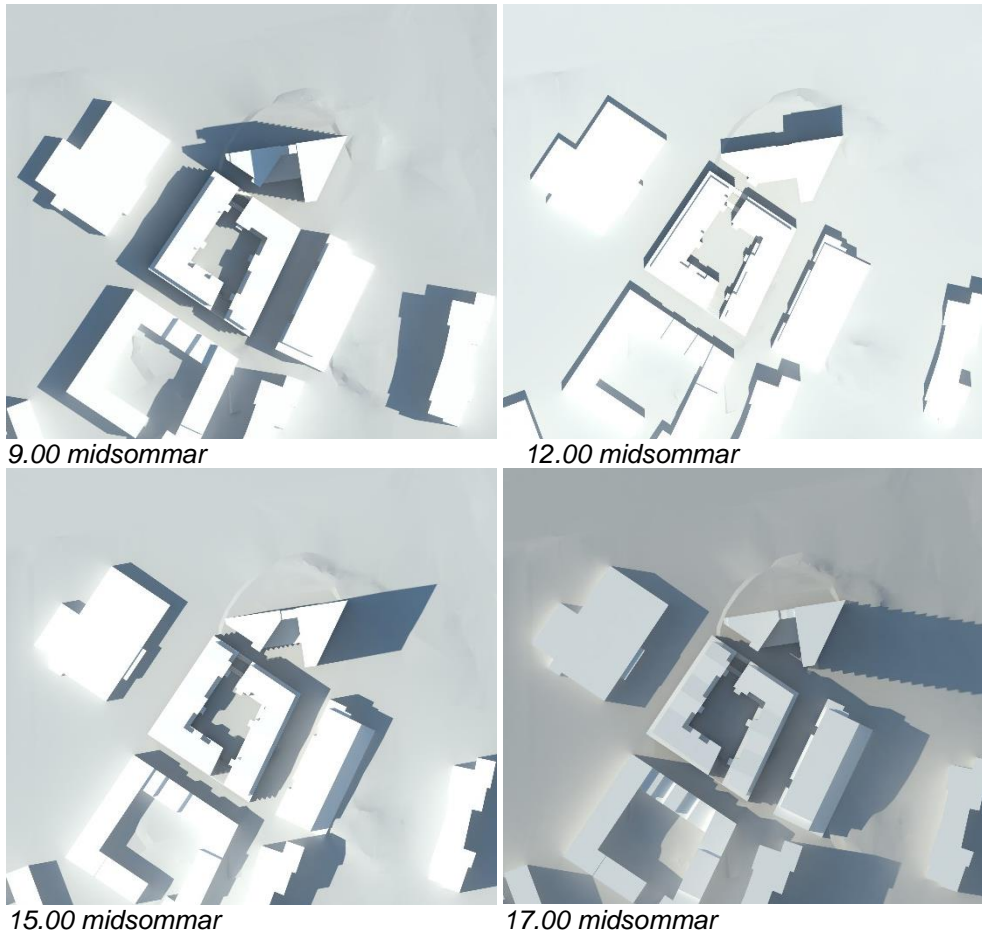
12.00 vår/höstdagjämning



15.00 vår/höstdagjämning



17.00 vår/höstdagjämning



Illustrationer sol- och skuggstudier, Arkitema.

En vindstudie för hela utvecklingen av norra Tyresö centrum har tagits fram i ett tidigt skede. När studien togs fram fanns inte förslaget om den 16 våningar höga byggnaden vilken är den byggnad som kommer innebära mest påverkan. En utökad vindstudie kommer därför att tas fram i det fortsatta planarbetet.

Beskrivning av kvarter 13

Kvarter 13 innebär att byggrätter möjliggörs för ca 110 lägenheter och 12 bokaler. Den större delen av lägenheterna är 2:or, 3:or och 4:or. Planen tillåter upp till fem våningar med en indragen sjätte i hela kvarteret. Kvarteret föreslås få två öppningar som tillåter passage, en i norr och en i söder.

De flesta lägenheter har tillgång till balkong antingen mot gata eller mot gård. Balkongerna är indragna i fasad mot Simvägen medan de mot Norra torggatan samt gårdsgatorna norr och söder om kvarteret tillåts skjutas ut. Några lägenheter har sin balkong i anslutning till loftgång mot gård eller på den indragna sjätte våningen.

Kvarteret byggs kring en upphöjd bostadsgård. Under gården finns garage i två plan, ett i gatuplan som "kläs" med verksamhetslokaler och bokaler och ett nergrävt under kvarteret. Garaget nås från alla trapphus i kvarter 13. Garaget ska också serva kvarter 15:s parkeringsbehov. De flesta trapphus är genomgående från gata till gård.

Bottenvåningarna innehåller delvis utåtriktade verksamheter som affärs- och gemensamhetslokaler, bokaler samt enstaka bostäder. Bottenvåningarna kommer

också att innehålla bostadskomplement som cykelrum och gemensamhetslokal. Samtliga bostadsentréer nås från gatan. Bokalerna planeras att inledningsvis hyras ut som hyresbostäder, i takt med att området etableras och behovet av mindre lokaler ökar så finns möjligheten att omvandla dessa bostäder till småskaliga verksamhetslokaler.



Perspektivbild över möjlig utformning av kv 15 och 13. Illustration Arkitema



Fasad mot söder kv 13. Illustration Arkitema



Fasad mot norr kv 13. Illustration Arkitema

Beskrivning av kvarter 15

Kvarter 15 innebär att byggrätter möjliggörs för ca 80 lägenheter och fyra lokaler. Lägenhetsstorlekar är jämnt fördelade mellan 2:or, 3:or och 4:or. Kvarteret innehåller en högdal om 16 våningar och en byggnad om sju våningar vilka sammanlänkas av en envåningsdel. Kvarteret utgör entré till Tyresö, men också ett avslutande kvarter för utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum. För att markera detta, och för att låta byggnaderna utgöra orienterande element i stadsbilden möjliggörs här en större skala än i resten av stadsdelen.

I bottenvåningen planeras i huvudsak utåtriktade verksamheter, till exempel en restaurang. Ovanpå länkbyggnaden placeras en gemensam sydvänd bostadsgård. Gården ges ett planterbart bjälklag som lokalt anpassas för att träd ska kunna planteras.

Alla lägenheter har tillgång till balkong. Balkongerna är indragna i fasad mot Tyresövägen och Norra torggatan men tillåts skjuta ut mot gårdgatan vid kvarterets södra sida.



*Perspektivbild över möjlig utformning av kv 15 sett från Tyresövägen i nordöst.
Illustration Arkitema.*



Kvarter 13 och 15, fasader mot väst. Illustration Arkitema.



Kvarter 13 och 15, fasader mot öst. Illustration Arkitema.



Kvarter 15, fasader mot norr. Illustration Arkitema.

Beskrivning av kvarter 14

I kvarter 14, längsmed Norra torggatan, möjliggörs ca 100 smålägenheter i en fristående byggnad. Planen tillåter fem våningar med möjlighet till en indragen sjätte. Den största delen av lägenheterna kommer att vara 1:or, några enstaka 2:or och 3:or planeras också.

För att skapa variation föreslås fasaderna utformas med ett antal utskjutande kuber som innehåller balkonger. Två av dessa planeras ge möjlighet till sikt genom byggnaden från gård till gata och tvärtom. Lägenheterna mot väster har en fransk balkong, medan lägenheterna mot öster har balkong.

I bottenvåningen planeras bostadskomplement och en lokal i byggnadens nordvästra hörn. Byggnaden ligger i souterräng mot öster och innanför bottenvåningen planeras ett garage.

En bostadsgård tillskapas på husets östra sida med uteplatser på terrass en våning upp och de befintliga kullarna bevaras och tillgängliggörs som vistelseytor.



Kvarter 14, volymstudie från söder. Illustration Tengbom.



Kvarter 14, elevation mot gata. Illustration Tengbom.



Kvarter 14, elevation mot gård. Illustration Tengbom.

Beskrivning av kvarter 11

Utmed Gröna gatan möjliggörs ca 50 lägenheter i två byggnader i kvarter 11. Planen tillåter upp till fem våningar i den byggnad som vetter mot Norra torget och sedan att byggnaden även ansluter mot den högre marknivå i norr med fem våningar i souterräng. Den östra byggnaden tillåts i upp till fyra våningar och en indragen.

Garage planeras innanför bottenvåningen. Bostadsgård förläggs ovanpå garaget mot slutningen norrut.

I det fortsatta planarbetet ska möjligheterna och konsekvenserna inom kvarter 11 utredas vidare.

Gator och trafik

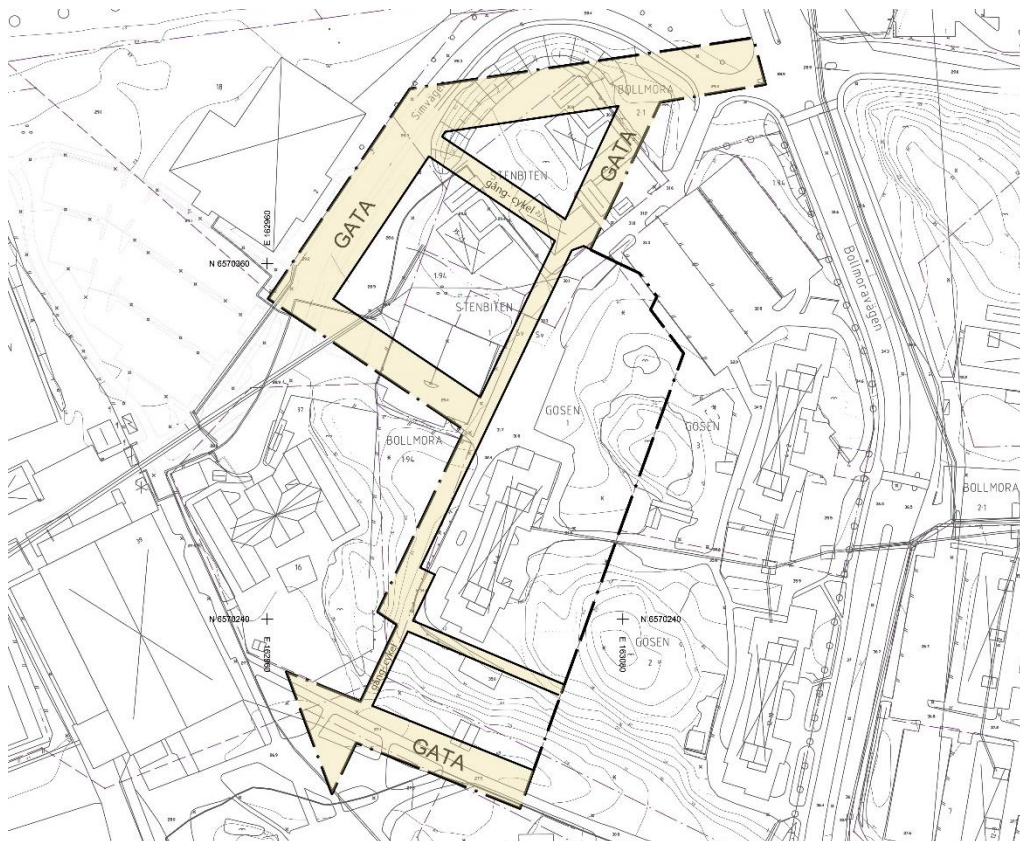
Nulägesbeskrivning

Området nås idag norrifrån via infart till Simvägen från Bollmoravägen. Simvägen slutar i en återvändsgata och det finns ingen möjlighet att nå området direkt söderifrån eller att köra igenom området. Ingen kollektivtrafik trafikerar området, närmsta busshållsplats ligger ca 100 meter öster om området längs Bollmoravägen.

Planförslag och konsekvenser

Den splittrade gatustruktur som finns i området idag föreslås ersättas med en mer lättorienterad kvartersstruktur. Simvägens sträckning dras om och två nya gator anläggs. Detta gör området mer tillgängligt och möjliggör att gående, cyklister och biltrafik kan tas sig genom och runt området på flera olika sätt. Förslaget gör det också möjligt att serva området med kollektivtrafik.

Inom Norra Tyresö centrum ska gående och cyklande komma i första hand, kollektivtrafikresenärer i andra hand, gemensamma färdstätt i tredje hand och egen bil i fjärde hand. Gatornas utformning och exakta dragning kommer att utredas vidare i den kommande planprocessen.



Tillkommande gator inom planområdet. Illustration White arkitekter AB.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Stora delar av planområdet utgörs av markparkeringar för boende i de bostäder som finns i området idag.

Planförslag och konsekvenser

Princip

För hela norra Tyresö centrum ska parkering för cyklister och bilpoolsbilar prioriteras. Rapporten ”Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum” (2014-05-12) ska vara normgivande för hur parkering ska lösas inom norra Tyresö centrum.

Cykel

P-normen som ska följas innebär att 40 cykelplatser/1000 kvm BTA för flerbostadshus ska anordnas. För smålägenheter gäller 45 cykelplatser/1000 kvm BTA.

I alla kvarter finns cykelrum antingen i gatuplan, i garage/källarplan under mark eller på gård. I kvarter 14 föreslås cykelverkstad i bottenvåningen.

Bilparkering

P-normen som ska följas innebär att 7 p-platser/1000 kvm BTA, varav 10 % besöksparkering för flerbostadshus anordnas inom kvartersmark. För smålägenheter gäller 4 platser/1000 kvm BTA.

Parkering för boende i både kvarter 13 och 15 föreslås ske i garage i två plan, dels ett under en upphöjd bostadsgård och dels ett nergrävt under kvarter 13. Handikapp-parkering föreslås i garage i kvarter 13 samt i anslutning till gården inom kvarter 15.

För de tillkommande ca 200 bostäderna i kvarter 13 och 15 anläggs ca 110 p-platser i garaget. Av dessa är 7 handikapp-platser. Av de 110 platserna ska ca 50 vara tillgängliga för kvarter 15. Handikapp-parkering till kvarter 15 kan anordnas i anslutning till bostadsgården söder om kvarteret.

För kvarter 14 tillämpas en särskild parkeringslösning som innebär att det befintliga flerbostadshuset inom fastigheten Gösen 1 och de tillkommande ca 100 smålägenheterna föreslås lösa sin parkering gemensamt. Totalt anläggs cirka 60 parkeringsplatser, varav 40 i garage i den nya byggnadens bottenvåning. Två av dessa platser är handikapparkering och 2 ska vara tillgängliga för bilpoolsplatser. Det återstående behovet av parkeringsplatser för kvarteret kan lösas inom kvartersmark i gaturummet. Marken ska utformas som en del av gaturummet med kantstensparkering och trottoar där marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Slutlig lokalisering och parkeringslösning för kvarteret kommer att utredas vidare i den fortsatta planprocessen.

För de tillkommande lägenheterna i kvarter 11 anläggs parkeringsplatser i garage. I det fortsatta planarbetet ska möjligheterna och konsekvenserna för kvarter 11 utredas vidare.

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har relativt god försörjning med kollektivtrafik. Närmaste hållplats ligger utmed Bollmoravägen cirka 70 meter öster om planområdet. Busslinjerna trafikerar hela kommunen samt går in till Gullmarsplan, Stockholms stad, Haninge och Nacka. Ca 300 meter söder om planområdet ligger busstationen invid centrum som trafikeras av samma linjer.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att Simvägen kommer kunna trafikeras av busstrafik.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Det finns en geoteknisk beskrivning för hela Norra Tyresö centrum. Marken inom planområdet består till största del av fast jord av sand, silt och torrskorpelera ovan på berg. I partier förekommer lös organiskt jord och lös lera på friktionsmaterial samt berg i dagen.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade nya bebyggelsen ligger huvudsakligen inom fastmarksområdet. Där förväntas grundläggning utföras med plattor på packad sprängbotten eller på packad fyllning på berg eller naturlig jord. För garage under mark måste grundläggning

utföras med hänsyn till grundvattenförhållandena. Det bör läggas på en nivå så att dräneringen inte hamnar under grundvattenytan. Stödkonstruktion kan bli aktuell. Grundläggning och geotekniska förhållandena ska undersökas vidare i fortsatt arbete.

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).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i Tyresö centrum. Här finns ett stort utbud av handel, service och kollektivtrafik. Området ligger ca 200 meter ifrån köpgallerian.

Unga och äldre

Väster om Bollmora allé finns kommunens äldrecenter Björkbacken med äldreboende, trygghetsboende, restaurang och dagverksamheter för äldre. Närmaste grundskola med årskurs F-9 är Nyboda skola som är belägen ca 400 meter söder om centrum. Ca 100 meter norr om området ligger förskolan Båten. En utredning pågår om möjligheten att flytta Tyresö gymnasium till Norra Tyresö Centrum.

Hälsa och sjukvård

Vårdcentral och folktandvård finns strax söder om planområdet.

Idrott, kultur och rekreation

Strax väster om planområdet ligger Tyresös centrala idrottsanläggningar med bollplaner, ishall och simhall. Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum innebär att ishallen föreslås få en ny plats längre norrut. Inomhushall för bollsporter och gymnastik finns i Bollmorahallen som ligger ca 200 meter söder om planområdet.

Bio Forellen, kommunens huvudbibliotek och konsthall ligger i anslutning till Tyresö galleria ca 200 meter från planområdet. Nyboda skolas kulturverksamhet finns söder om Bollmoravägen ca 650 meter söder om planområdet.

Längs med Bollmora allé, ca 300 meter väster om planområdet, går Wättingestråket som är en gång- och cykelväg som förbinder Tyresta naturreservat med Erstavik och Nackareservatet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör lokaler för centrumändamål där handel, kontor, service och mindre skol- och förskolelokaler kan rymmas. I kvarter 14 möjliggörs också förskoleverksamhet.

Teknisk försörjning

Princip

Planen innebär att en helt ny kvartersstruktur läggs fast. I samband med detta läggs ledningar ned i de nya gatorna. Kommunen samordnar den tekniska försörjningen så att anläggningarna ska vara klara att tas i drift när kvartersmarken färdigställs.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten ska byggas ut för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Fastigheterna Gösen 1 och Stenbiten 1 är anslutna idag.

Värme

Fjärrvärme finns inom planområdet. Riktlinjer för energianvändning finns framtagna för Norra Tyresö centrum.

El

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Området är idag försörjt med el via två transformatorstationer, varav en ligger utanför området och en är belägen i planområdets södra del. Den nätstation som ligger inom planområdet kommer att behöva flyttas i och med planens genomförande. Ny bebyggelse ska kopplas på det befintliga nätet för el. Förstärkning med ytterligare elnätstationer kan bli aktuell. Energiförsörjning av området ska utredas vidare under fortsatt arbete.

Ledningar, fiber och digital kommunikation

Fiberinfrastruktur i ska ingå som en del i den tekniska försörjningen och kommer att byggas ut i området.

Avfall

Nulägesbeskrivning

Avfallshanteringen från de befintliga byggnaderna i området sker idag via hämtning med fordon.

Närmaste återvinningsstation för returpapper, glas, papper, plast och metall finns vid fotbollsplanerna ca 150 meter sydväst om planområdet. Ytterligare en återvinningsstation finns ca 350 meter öster om planområdet vid Siklöjevägen.

Planförslag och konsekvenser

I Norra Tyresö Centrum kommer en sopsugsanläggning byggas ut. Hushållsavfall och matavfall ska tas om hand inom fastigheterna i sopsugsanläggningen. 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 närmare simhallen och Tyresövägen. Övriga fraktioner kan lämnas på kommunens återvinningsanläggning Petterboda, ca 2 km bort.

För de företag som har verksamheter inom fastigheterna kan matavfall och övrigt verksamhetsavfall lämnas i sopsugsstation speciellt avsedd för verksamheternas större volymer. Särskilda fraktioner såsom metall, kartong mm kommer läggas i kärl och behövas hämtas av renhållningsfordon.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Ungefär hälften av planområdet är idag hårdgjort och består av markparkering, vägar och befintlig bebyggelse. Övrig yta utgörs av kuperad naturmark som används som bostadsgårdar.

Dagvattnet leds idag av i 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 Tyresås avrinningsområde. Slutlig recipient är Kalvfjärden i Östersjön.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom stora delar av planområdet även fortsättningsvis kommer att ha en stor andel hårdgjord yta ställs krav på dagvattenhanteringen. Kommunens målsättning är att ny bebyggelse inom planområdet uppförs med s.k. gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) som förbättrar fördröjning och rening av dagvatten. På gårdsmark ordnas fördröjningsåtgärder där ytliga och vegetationsklädda åtgärder är att föredra. Även takdagvatten bör avledas till fördröjningsytor. För att klara dagvattenhanteringen i området finns ett antal dimensionerande krav ställda i utredningen "Dagvatten och VA – Norra Tyresö Centrum", WSP 2015. Dagvattenutredningen tar höjd för ändrat klimat genom att beräkningar är gjorda med klimatanpassningskoefficient på 1,2. Dagvatten från ytor inom området ska fördröjas innan avledning till allmän dagvattenledning:

- Nederbörd upp till 10-årsregnet fördröjs till motsvarande 1-årsregn
- Större regn upp till 100-årsregn fördröjs till maximalt flöde motsvarande 50% av 100-årsregnet.

För gatumark: Befintlig kulvert byggs om och dimensioneras upp. Fördröjningsåtgärder som magasin med kross och trädplantering i skelettjordar som bevattnas med hjälp av dagvatten planeras för att klara målen.

- För vägdagvatten ska fördröjningsvolymen vara minst 22 m³/1000 m².

De krav som i dagvattenutredningen ställs på dagvattenhanteringen inom de enskilda fastigheterna på kvartersmark är:

- på gårdar på kvartersmark ska en fördröjningsvolym om minst 33 m³/1000 m² finnas.
- alla tak ska vara vegetationsklädda med sedum om minst 100 mm tjocklek.

Dagvattenhanteringen inom området ska utredas vidare under planprocessen och dagvattenutredningar tas fram varje kvarter. Planen ska resultera i förbättrade dagvattenförhållanden när det gäller avledning och rening inom planområdet. Planförslaget ska inte leda till att MKN för vatten överskrids. Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Se tyreso.se.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att marken eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området och någon industriell verksamhet har inte förekommit på de berörda fastigheterna.

Risker

En del av Tyresövägen är en rekommenderad sekundär farligt godsled och med hänsyn till att avståndet mellan vägen och planområdet understiger 150 meter ska riskerna med eventuella transporter av farligt gods på vägen beaktas. Det kortaste avståndet mellan planerad byggnad och Tyresövägen är ca 60 meter. En riskutredning har därför tagits fram (Brandkonsulten AB, 2016-02-24).

Riskutredningen visar att transporter med brandfarlig gas och vätska endast ger ett marginellt respektive inget riskbidrag och att de därmed inte behöver beaktas.

Direkt väster om planområdet finns en simhall till vilken det transporteras kemikalier i form av frätande vätskor (natriumhypoklorit) för rening av vatten. Transporterna av farligt gods till simhallen kan komma att påverka berört område.

Årligen sker det ca 15 transporter med natriumhypoklorit på Simvägen förbi berört område. En olycka med transport av natriumhypoklorit kan ge upphov till ett utsläpp som kan orsaka frätskador på de människor som kommer i kontakt med vätskan. Om utsläppet kommer i kontakt med en syra bildas klorgas vilket är en mycket giftig gas. En explosiv blandning kan bildas när lösningen kommer i kontakt med t ex metall och alkoholer. Konsekvenserna av ett klorgasutsläpp samt en explosiv gasblandning kan bli allvarliga för de som vistas inom berört område. Sannolikheten att natriumhypokloritlösningen kommer i kontakt med en syra, metall eller alkohol i samband med ett utsläpp bedöms dock vara låg. Hastighetsbegränsningen på Simvägen är 50 km/h och trafikflödet på vägen kan förväntas vara lågt, vilket minskar sannolikheten för att en olycka skulle inträffa på vägavsnittet. Brandkonsulten AB anser dock att riskreducerande åtgärder krävs för att minska risken för att de som vistas inom området kommer i kontakt med den frätande lösningen vid händelse av olycka.

Riskutredningen visar att det finns goda förutsättningar för att kunna genomföra den föreslagna verksamhetsändringen men att det krävs riskreducerande åtgärder för att risknivån ska anses vara acceptabel. Följande förslag på åtgärd bedöms medföra att risknivån i byggnaden kan anses vara acceptabel.

- Markytan mellan Simvägen och de planerade byggnaderna utförs så att ett utsläpp av natriumhypoklorit på Simvägen inte kan nå någon av byggnaderna.
- Byggnaderna utformas så att de som vistas i byggnaden alltid kan utrymma bort från Simvägen.

Buller

Nulägesbeskrivning

Planområdet är omgärdat av två vältrafikerade vägar, Tyresövägen och Bollmoravägen. I området går också Simvägen som är mindre trafikerad i dagsläget.

Planförslag och konsekvenser

De nya huvudgatorna kommer leda till ökad bil- och busstrafik genom området. En bullerutredning har tagits fram av Structor (2015-12-22) som redovisar att majoriteten av de planerade lägenheterna klarar gällande riktvärden med föreslagen planlösning. Riktvärden för de ekvivalenta ljudnivåerna kommer att överskridas vid bostadsbyggnadernas fasader mot Tyresövägen och Simvägen samt även utmed de norra delarna av Norra torggatan.

För byggnader i kv. 13 innehålls riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader för 113 lägenheter. Riktvärdet överskrids med som mest 4 dB för resterande 20 lägenheter. Med föreslagen planlösning klaras undantaget i trafikbullerförordningen för dessa genom att hälften av bostadsrummen är orienterade mot ljuddämpad sida om högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. En gemensam uteplats som klarar riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på innergården.

För byggnader i kvarter 15 uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till som mest 61 dBA för fasader som vetter mot Simvägen/Tyresövägen. Enbart 3 lägenheter klarar riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. 31 av lägenheterna klarar undantaget i trafikbullerförordningen med föreslagen planlösning genom att hälften av bostadsrummen är orienterade mot ljuddämpad sida. 30 lägenheter behöver delvis inglasning av balkong (högst 75 % inglasning) för att klara ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen. En gemensam uteplats som klarar riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på byggnadens baksida.

För byggnaden i kv. 14 innehålls riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå för små lägenheter (≤ 35 kvm) vid fasad innehålls för samtliga planerade små lägenheter. För en större lägenhet (>35 kvm) på översta våningen innehålls undantaget i förordningen för trafikbuller genom att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida. För kv. 14 klaras inte riktvärdet på gemensam uteplats. Terrängen på tomten gör det svårt att använda lokala skärmar. Istället föreslås att den norra gaveln för de planerade balkongerna görs heltäckande för att klara riktvärdet på alla balkonger.

En övergripande trafikbullerutredning togs fram för norra Tyresö centrum 2014. (Structor 2014-06-19) Trafikbullernivåer och behov av åtgärder för alla byggnader inom planområdet kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Fordons- gång och cykeltrafik
BC	Bostäder och centrumändamål
BCS	Bostäder centrumändamål och förskola
...	Prickmark, byggnad får inte uppföras. Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad.
o o o	Ringmärkt mark, marken får byggas över med planterbart bjälklag. Ringmark innebär att marken får byggas över med ett planterbart bjälklag. Detta kan till exempel användas vid överbyggnad av ett garage där man vill kunna ha möjlighet till vegetation på taket.
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Gäller kvartersmarken i den södra delen av Norra torggatans gaturum, där kantstensparkering ska utformas närmst gatumarken samtidigt som allmänheten ska ha möjlighet att ta sig utmed byggnader på trottoar.
+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet. Visar markhöjder på tillkommande gator.
gång- och cykel	Enbart gång- och cykeltrafik. Gäller den norra tvärgående passagen mellan Simvägen och Norra torggatan och trappan i som i söder sammanbinder Norra torggatan med Gröna gatan.
<+61.0>	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Gäller den befintliga byggnaden inom Gösen 1.
<<+0.0>>	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Med totalhöjd menas höjden till byggnadens högsta punkt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Skorsten eller liknande som upptar en begränsad yta räknas inte in.
v ₁ +00.0	Takåning över angiven nivå i meter över nollplanet ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad i gatuliv. Utrymme mellan indragen takvåning och huvudbyggnadens fasad får nyttjas som takterrass. Räckan på den indragna översta våningen ska göra genomsiktliga och dras in från fasadliv.

Genomförande, ekonomi & ansvar

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

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

Tidplan för genomförande

Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast) första kvartalet år 2017

Byggstart infrastruktur (tidigast) 2017-2018

Byggstart bostäder och lokaler (tidigast) 2017-2018

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

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.

Avtal

Markanvisningsavtal finns tecknat mellan Tyresö kommun och Riksbyggen.

Exploateringsavtal- och marköverlåtelseavtal behöver tecknas mellan kommunen och byggherrarna. Kommunen ansvarar för att ta fram exploateringsavtal.

Då det är ett flertal fastighetsägare involverade kommer fler avtal att behöva tecknas, detta får utredas närmare under detaljplaneprocessen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av den.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Tyresö kommun är huvudman för allmänna sopsugsanläggningar med tillhörande sopsugsledningar inom detaljplaneområdet.

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

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

Fastighetsbildning kommer att behöva göras för kommunens övertagande av allmän platsmark.

Övriga fastighetsrättsliga frågor kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

Erforderliga fastighetsbildningar ska vara genomförda innan bygglov ges.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar i området. För enskild fastighet upprättas en anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för eventuell flytt av kommunala VA-ledningar.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggningar med tillhörande sopsugsledningar i området. För enskild fastighet upprättas en anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen förbereds för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Eventuell flytta av befintlig fjärrvärmeledning regleras i avtal mellan Vattenfall AB Värme Sverige och kommunen.

El- och teleledningar

El och teleledningar ska förläggas i mark

Ekonomiska frågor

Planavgift

Byggherrarna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgiften ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövningen.

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. Kostnaderna för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning att behöva göras. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av mark som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar kostanden för fastighetsbildning på kvartersmark.

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Vatten och avlopp

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

Sopsug

För att ansluta till kommunens sopsugssystem ska avgift erläggas enligt kommunens gällande taxa. För uppgifter om gällande taxa kontakta Tyresö kommun på 08-578 291 00

Fjärrvärme

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

EI

För uppgifter om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 17106 Solna, telefonnummer 020-82 00 00.

Tele

För uppgifter om teleanslutningsavgifter kontakta Telia Sonera AB, telefon 90200.

Ersättning för markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning. Ersättningen för nödvändig marköverlåtelse bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna.

Kvartersmark

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar respektive fastighetsägare för all byggnation samt även framtida drift och underhåll.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen

Sara Kopparberg	Stadsbyggnadschef
Jenny Linné	Mark- och exploateringschef
Pia Björnhård	Projektledare exploatering NTC
Caroline Andersson	Projektledare plan, NTC
Ida Larsson	Planprojektledare, White arkitekter
Anna Bäcklund	Projektledare mark och exploatering,
SWECO	
Göran Bardun	Kommunekolog
Suzette Westling	Renhållning och avfall
Björn Pettersson	Bygglov
Johan Nilsson	Byggprojektledare
Svetoslava Aleksandrova	Projektör
Börje Buss	Kart och mät
Tony Ytterstedt	Gata och park
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till.

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

