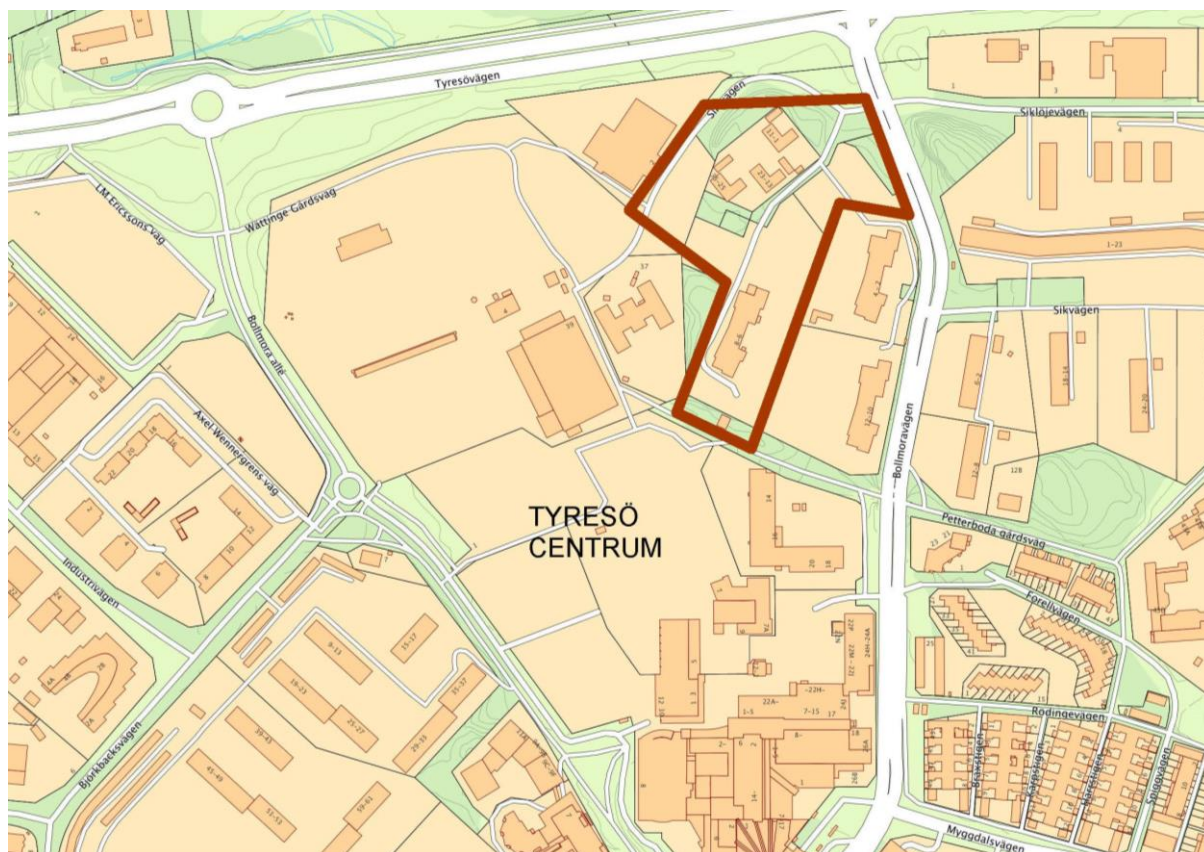


Detaljplan för

Norra Tyresö Centrum, Etapp 3

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

Behovsbedömning



Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN	3
Slutsats av behovsbedömningen / Motivering.....	3
Behovsbedömning	3
OM DETALJPLANEN	3
Platsens egenskaper	3
Planens karaktäristiska egenskaper	4
Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat	4
MILJÖCHECKLISTA	5
Utvärdering	8
Behovsbedömning	8
Medverkande tjänstemän.....	9

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Slutsats av behovsbedömningen / Motivering

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara 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 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.

Behovsbedömning¹

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 5-9) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

OM DETALJPLANEN

Platsens egenskaper

Planområdet, som är cirka 19500 kvm stort, ligger strax norr om Tyresö centrum, mellan Simvägen och Bollmoravägen. Planen utgör den tredje etappen av stadsförnyelseprojektet Norra Tyresö Centrum. I dagsläget består området av hyresrätter i så kallade "Bo-klok-hus" med tillhörande gårdar och intilliggande markparkeringsytor. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen. Det centrala läget innebär mycket god tillgång till service, kollektivtrafik och rekreation, vilket borde minimera bilberoendet i området. Tanken är att planen ska vara ett steg i genomförandet av visionerna för Norra Tyresö Centrum med ökad funktionsblandning, orienterbarhet och ett attraktivare stadsrum, som i sin tur bidrar till att skapa en uthålligare och mer levande stadsdel.

En översiktlig geoteknisk beskrivning har tagits fram för området. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

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

Planens karaktäristiska egenskaper

Syftet är att göra det möjligt att genomföra kvalitetsprogrammet och uppföra för nya centrumkvarter med bostäder i en skala på 5-6 våningar och med ett punkthus om 16 våningar och att lösa parkeringsfrågan för de befintliga bostäderna inom Gösen 1. Syftet med planen är också att lägga fast kvartersstrukturen i norra centrum. Planen möjliggör att området får fler urbana kvalitéer med boende, gatuliv, butiker och vistelseytor. Planförslaget stämmer väl med intentionerna i kommunens översiktsplan och det planprogram som togs fram för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Norra Tyresö Centrum, att innebära stora 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. Under planarbetet kommer ett mer detaljerat kvalitetsprogram tas fram för respektive etapp. På så sätt bedöms den nya stadsdelen bli ett attraktivt komplement till Tyresö centrum och omkringliggande bebyggelse. Den nya vägdragningen innebär att dessa delar av centrum bli möjliga att nå med bil, men innebär i sin tur att de blir utsatta för buller och att vägar öppnas upp för biltrafik där det tidigare endast varit gång- och cykeltrafik. När vägnätet blir mer finmaskigt bidrar det dock till andra vägar blir avlastade och att området uppfattas som tryggare ur andra aspekter. Centrumnära bostäder och mötesplatser gör också att bilberoendet minskar, vilket kan bidra till ett lägre totalt trafikarbete i kommunen. Planförslaget innebär att ungefär samma mängd ytor är hårdgjorda som i dagsläget. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden kommer åtgärder krävas såväl inom som utanför planområdet.

MILJÖCHECKLISTA

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:				
Aspekt:	Nej	Ja, positiv	Ja, negativ	Kommentar / Åtgärd
Mark och vatten				
<i>Geologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En översiktlig geoteknisk beskrivning har tagits fram för Norra Tyresö Centrum, som visar att de geotekniska förhållandena varierar. Det aktuella området består av fastare delar där mer konventionell grundläggning troligtvis kan användas.
<i>Hydrologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.</p> <p>Därtill ligger grundvattenytan högt i delar av området vilket gör det känsligt för ökad vattenmängd.</p> <p>Då befintlig mark består av en stor andel hårdgjord yta så bör dock inte föreslagen exploatering medföra ökad ytavrinning.</p> <p>Om källare utförs bör dessa läggas på en nivå så att dräneringen inte hamnar under grundvattenytan, vilket skulle riskera medföra grundvattensänkning med allmänna marksättningar som följd.</p>
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna.</p> <p>Recipient för <i>Norra Tyresö Centrum</i> är Albysjön vilket klassas som en mycket känslig recipient i känslighetsgrupp 1.</p> <p>Idag finns inga naturliga öppna vattendrag inom området. En del av området har tidigare varit träskmark som avleddes via diken, diket lades igen på 1960-talet och kulverterades. En översiktlig studie som tagits fram av denna dagvattenkulvert under 2013 tyder på att denna är underdimensionerad och inte klarar en ökad belastning.</p> <p>För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden ska en</p>

				dagvattenutredning tas fram under planarbetet som ska föreslå åtgärder både inom och utanför planområdet.
<i>Markföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga kända förekomster av markföroreningar finns.
Luftmiljö och klimat				
<i>Luftföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga miljökvalitetsnormer för luft överskrids i dagsläget. Planförslaget förväntas inte påverka detta.
<i>Lokalklimat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En vindstudie har tagits fram under arbetet med kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum, som visar att ett gott lokalklimat kan uppnås inom området.
<i>Ljusförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En sol- och skuggstudie har tagits fram under arbetet med kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum, som visar var goda sollägen uppstår och vilka delar som blir mer skuggiga. Solstudien ska under planarbetet användas för att se till att alla bostäder får drägliga solförhållanden.
Gestaltning				
<i>Stads-/Landskapsbild</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planförslaget kommer både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Norra Tyresö Centrum att innebära förändringar av landskapsbilden 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 m.m. Under planarbetet kommer ett mer detaljerat kvalitetsprogram tas fram för respektive delprojekt. På så sätt bedöms den nya stadsdelen bli ett attraktivt komplement till Tyresö centrum och omkringliggande bebyggelse.
<i>Närmiljö</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se ovan.
Hälsa och säkerhet				
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det centrala läget i anslutning till Tyresö centrum innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel. Planeringen av vägar och stråk inom hela Norra Tyresö centrum ska gynna gående och cyklister framför andra trafikslag.
<i>Buller och vibrationer</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	De flesta bostadshusen får ljudnivåer under riktvärdet 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå men vid fasader mot de omkringliggande vägarna kommer riktvärdet att överskridas. I dessa hus är det möjligt att bygga genomgående lägenheter så att de får hälften av boningsrummen mot en mindre bullrig sida. I de flesta fall bör det vara fullt möjligt att ljudnivån på den mindre bullriga sidan

				<p>inte överskrider 55 dBA. I vissa hörnlägen kan det vara svårt att bygga genomgående lägenheter, där kan man skapa en mindre bullrig sida genom delvis inglasning av balkonger. Andelen lägenheter där man gör avsteg genom inglasning av balkonger bör hållas nere.</p> <p>Enligt kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum är hushållsavfallet tänkt att hanteras via sopsug, vilket gör att sopbilar inte behöver trafikera området.</p>
<i>Risker</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Tyresövägen som löper norr om planområdet är transportled för s.k. farligt gods. Bostäderna i norra delen av planområdet ligger ca 50 m från Tyresövägen. En fördjupas riskanalys bör göras för att bedöma lämpligheten av planerad bebyggelse.</p>
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Ej relevant för planområdet.</p>
<i>Riskområde för markradon</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mark och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. lågrisktyp med avseende på markradon. För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet.</p>
<i>Handikapptillgänglighet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok efterföljs.</p>
<i>Sociala effekter</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planen möjliggör att området får fler urbana kvaliteter med boende, gatuliv, butiker, vistelsezoner och mötesplatser</p>
<i>Rekreation</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Möjligheterna till rekreation är mycket goda. Tyresö centrum har ett rikt utbud av fritidsanläggningar, en stadspark och närhet till grönområden.</p>
Natur- och Kulturmiljö				
<i>Flora och Fauna</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. I huvudsak är marken ianspråktagen och hårdgjord. Bostadsgårdar och allmänna platser ska gestaltas så att den biologiska mångfalden stärks, enligt den övergripande ekologistudie som kommer att tas fram för hela Norra Tyresö Centrum.</p>
<i>Grönstruktur</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Se under rekreation, flora och fauna.</p>
<i>Parkmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Två nya parker planeras i samband med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum, vilket aktuell plan är en del av.</p>
<i>Kulturmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet innehåller ingen kulturhistoriskt</p>

				intressant bebyggelse.
Hushållning med naturresurser				
<i>Transportarbete</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det centrala i anslutning till Tyresö centrum innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel. Planeringen av vägar och stråk inom hela Norra Tyresö Centrum ska gynna gående och cyklister framför andra trafikslag. Billpooler och låg p-norm är exempel på andra åtgärder för att minska transportbehovet.
<i>Återvinning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Avfall från Norra Tyresö Centrum ska omhändertas på ett hålligt miljömässigt sätt. Enligt kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum är det tänkt att för hushållsavfall och minst ytterligare en fraktion ska installeras sopsugssystem.</p> <p>Sopsugssystem är ett effektivt sätt att samla in avfall ur miljö-, närmiljö- och arbetsmiljösynpunkt. Tung trafik och störningar som buller, lukt, skadedjur och olycksrisk kan minskas. Med självtömmande papperskorgar som aldrig blir överfulla genom automatiska tömningar minskas även risken för nedskräpning i området.</p> <p>Insamlingen för avfall kompletteras med insamling för fler fraktioner för exempelvis förpackningar och tidningar.</p>
<i>Energiförsörjning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Låg energiförbrukning ska eftersträvas i området. Laddningsstolpar för elbilar ska placeras på strategiskt ställen. Bebyggelsen är möjlig att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.
<i>Annan exploatering</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej relevant
Summa :	20	3	2	

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

- Ja
 Nej

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behövs därför inte utföras.

Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför utföras.

Medverkande tjänstemän

- Heléne Hallberg, planchef
- Ida Larsson, plankonsult White arkitekter