

Behovsbedömning för Detaljplan för Solberga, etapp 7, inom Tyresö kommun

Slutsats av behovsbedömningen / Motivering

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp anses medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag. Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen då dessa områden bevaras och skyddas i planen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan 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.

¹Behovsbedömning

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

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".

Platsens egenskaper (4.2)

Planen är begränsad till ett område som uppgår till cirka 52 ha och är beläget söder om Tyresö slott på Östra Tyresö.

Den nuvarande markanvändningen utgörs framför allt av äldre fritidshus varav många är mer eller mindre ombyggda till att utgöra ett permanent boende. Det finns begränsningar i möjlig byggrätt och inget kommunalt vatten och avlopp är indraget i området.

Inom planområdet finns sju byggnader som har ett kulturhistoriskt värde samt tre befintliga fornminnen (och ett ny funnet) som är klassade som övrig fornlämning.

Strandskyddet är upphävt inom all befintlig kvartersmark inom planen men kvarstår på allmänplatsmark.

Områdets karaktär speglas mycket av den befintliga naturmiljön som i några delar består av värdefulla naturmiljöer och i andra delar av naturmiljöer som är viktiga för att bevara områdets karaktär. Inom planområdet finns ett ekologiskt känsligt område, Follbrinkströmmen, som även är klassad som område med mycket högt naturvärde. Inom planområdet finns också några områden som har klassningen högt naturvärde, vilka är naturmarken inom Solberga samt Uddby kvarnomsråde.

Planområdet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården runt Tyresö slott och kyrka samt i riksintresset för kusten och skärgården i sin helhet.

Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)

Detaljplanens syfte är att omvandla ett fritidshusområde till ett villaområde med större byggrätter så att ett permanent boende är möjligt och lämpligt. Fortfarande tillåts endast enfamiljshus med max två-tre uthus (beroende på fastighetens storlek). Planen kommer dock att reglera bebyggelsens utformning för att passa in i omgivningen.

För att få stycka behövs fastigheter >4000 m². I detta planområde finns endast 4 fastigheter som har den storleken. I samrådsförslaget medges inga styckningar vilket innebär att områdets bebyggelsekaraktär kan bevaras.

Detaljplanen ingår i en större sammanhängande etappindelning för flera detaljplaner på Östra Tyresö. Riktlinjerna som ligger till grund för detaljplanerna angavs i den fördjupade översiktsplanen som antogs 2003.

De byggnader som utpekats som kulturhistoriskt värdefulla och fornlämningsområden har genomgått en kulturmiljöinventering för att klargöra dess kulturhistoriska och arkeologiska värden. Byggnader kommer enligt bedömning i inventeringen att få skydds- eller varsamhetsbestämmelser för att bevara dess karaktärer. Områden kring fornlämningar planläggs som naturmark förutom där annan användning redan är etablerad (kraftverket, vägar etc.)

En natur- och landskapsinventering har gjorts för att peka ut bevarandevärda naturområden i planen. Flera områden bevaras genom att de planläggs som natur, bland annat området kring Follbrinkströmmen samt befintlig naturmark i Solberga. Övriga värdefulla områden som naturinventeringen pekat ut bevaras genom planbestämmelser där träd inte får fällas och marknivåer ska bevaras (n_1 , n_2 , samt en generell bestämmelse där marklov krävs inom hela planområdet för ädellövträd med ett stamomfång större än 100 cm). Planen kommer även att skydda vegetation längs strandlinjen och på höjderna genom bebyggelseförbud samt bestämmelse om "n₁-förbud mot trädfällning". Detta för att bevara landskapsbilden.

För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.

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

En planläggning i detta område kommer att förändra karaktären av området från fritidshusområde till villaområde. Miljöbelastningen på området kommer dock att minska, mest på grund av att kommunalt vatten och avlopp dras in i området. Det innebär tro-

ligtvis en förbättring av grundvattnets kvalité och på föroreningshalten i sjöar och vattendrag, då enskilda brunnar och avlopp försvinner. Fler ytor än tidigare kommer dock att hårdgöras vilket innebär mer dagvatten att ta hand om.

En del vegetation kring Brakmarsvägen och Rakstavägen kommer man att behöva ta bort för att ge plats åt en breddning av vägen. Breddning görs framför allt för att buss ska kunna trafikera området och för att ge plats för gång- och cykelvägar. Idag finns ingen busstrafik eller kollektivtrafik alls i området. Områdena kring vägarna kommer att studeras vidare till utställning av detaljplanen för att i största möjligaste mån anpassa vägen efter de naturliga förhållandena. Övrig känslig naturmark skyddas i planen.

MILJÖCHECKLISTA

Detaljplan för Solberga, etapp 7, inom Tyresö kommun

Upprättad dec 2008

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:			
	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
Mark och vatten			
<i>Geologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	De dominerande jordarterna i området är gnejs och olika typer av lerjordar.
<i>Hydrologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kalvfjärden är särskilt ekologiskt känslig på grund av liten vattenomsättning och hög närsaltsbelastning. Sjösystemet med Fatburen och Albysjön är också känsliga vattenområden. Landområdet är bergigt med på många håll tunna eller obefintliga jordlager vilket innebär små grundvattenmagasin. Detta i kombination med att mer än säker vattenproduktion utnyttjas leder till stor risk för vattenbrist. Planen medför ett minskat uttag av grundvatten, då området förses med kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär positiva effekter för grundvattnet så som för Kalvfjärden.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dagvatten kommer att infiltreras från diken och så småningom ut i Kalvfjärden. En viss negativ påverkan kan ske vid dagvattenutsläppen.

	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
<i>Markföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.
Luftmiljö och klimat			
<i>Luftföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet har en begränsad trafikmängd vilket innebär att miljö kvalitetsnormer för luft inte kommer att överskridas.
<i>Lokalklimat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet ligger övervägande på syd- och västsluttningar med ett gynnsamt klimat.
<i>Ljuszförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Normala ljuszförhållande råder för villabebyggelse.
Gestaltning			
<i>Stads-/ Landskapsbild</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Planområdet kommer att få större byggrätter än tidigare men fastigheterna kommer fortfarande att vara stora och i samrådsskedet är inga styckningar möjliga. Planen kommer också att reglera bebyggelsens utformning för att passa in i omgivningen med avseende på de naturliga förhållandena på platsen. Befintlig vegetation sparas på höjder, i utpekade värdefulla områden och i strandkant för att förhindra att siluetten av området förändras markant.</p> <p>Det kommer dock att bli fler hårdgjorda ytor med beläggning i och med utbyggnaden av huvud- och lokalgator. Planområdet kommer även att förses med gatubelysning vilket påverkar den totala upplevelsen av området.</p>

	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
<i>Närmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Som nämns ovan skyddas vegetation inom olika delar av planområdet. Inom vissa delar av planen skapar man extra bred förgårdsmark för att spara den lummiga karaktären längs gaturummet och för att behålla byggnadernas indragna lägen på tomterna.</p> <p>Ädellövträd kommer också att skyddas genom planbestämmelse som medför att marklov kommer att krävas för fällning av träd med ett stamomfång större än 100 cm samt med planbestämmelserna n₁ och n₂.</p>
Hälsa och säkerhet			
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Brakamrsvägen kommer att förse med en gång- och cykelväg och Rakstavägen kommer att förse med en gångväg. Detta innebär en trafiksäkerhetsökning inom planområdet då barn och vuxna ska ut och gå eller cykla i trafiken. Hela trafikmiljön kring Uddby kiosk blir säkrare då Rakstavägen dras i ett annat läge. Rakstavägen får också en säkrare anslutning till Brakmarsvägen.</p> <p>Ett gångstråk kommer att förlängas för att binda ihop planområdets olika delar.</p>
<i>Buller och vibrationer</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Lokalgatorna inom planområdet kommer i och med ökat permanentboende få mer trafik, men inte så att fastigheterna längs gatorna blir utsatta för höga bullernivåer. Två fastigheter får bullernivåer mellan 56-58 dB(A).</p> <p>En viss störning under byggtiden av gata och nedläggning av vatten- och avlopp kan komma att ske, men under en begränsad period.</p>
<i>Risker</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ingen trafik med farligt gods förekommer på gator inom planområdet.
<i>Elektriska/magnetiska fält</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Uddby kvarn är idag ett kraftverk som genererar ström till 500 fastigheter. Ingen annan bebyggelse gränsar till kraftverket.
<i>Riskområde för markradon</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området bedöms bestå av låg - normalriskmark.

	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
<i>Handikapptillgänglighet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet utgörs av ett villaområde med närmsta service i Tyresö strand där det finns mataffär, bibliotek, restauranger mm.
<i>Sociala effekter</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	I området idag finns endast enfamiljsbostäder. Dessa kommer att omvandlas från fritidshus till bostäder med permanent standard. Detta innebär inte några förändringar i bebyggelsestrukturen från idag förutom att kommunalt vatten och avlopp dras in i området och fastighetsägarna får större byggrätter. Andra bygghusetyper än enfamiljshus kommer ej vara möjligt.
<i>Rekreation</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gång- och cykelvägarna kommer att öppna upp för ökad rörlighet inom planområdet som tidigare varit svår. Det nya gångstråket kommer också att förbinda Solberga med Raksta för fortsatta promenader ut i reservatet och nationalparken.
Natur- och Kulturmiljö			
<i>Flora och Fauna</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inom planområdet ligger Follbrinkströmmen som är utpekad som en ekologisk känslig miljö. Marken kring strömmen planläggs som natur och bevaras därmed i planen. En breddning av Brakmarsvägen kan dock påverka området i viss grad.

	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
<i>Grönstruktur</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	I planen skyddas värdefulla naturområden och ädel-lövträd med samomfång >100cm samt avverkning av skog i höjdparter. Dessa grönområden skyddas genom att planlägga dem som NATUR, n ₁ , n ₂ eller övergripande bestämmelse i helaplanområdet för ädellövträd med samomfång >100cm..
<i>Parkmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En lekpark kommer att anläggas inom planområdet.
<i>Kulturmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inom planområdet finns sju byggnader som har ett kulturhistoriskt värde samt tre befintliga fornminnen som är klassade som övrig fornlämning. Dessa byggnader och områden har undersökts av byggnadsantikvarie/arkeolog och det ges förslag på skydds- och varsamhetsbestämmelser i planen för att dessa kulturmiljöer ska bevaras. Fornminnens skydd kommer vidare att diskuteras under utställningen av detaljplanen.
Hushållning med naturresurser			
<i>Transportarbete</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet planeras för att busstrafik ska kunna försörja området med lokaltrafik. En infartsparkering planeras vid Uddby kvarn (kiosken)
<i>Återvinning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En miljöstation (återvinningsstation) är planlagd vid Uddby kvarn (vid kiosken)
<i>Energiförsörjning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen rekommenderar vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.
<i>Annan exploatering</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Enbart fristående villor kommer att tillåtas enligt planen.

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