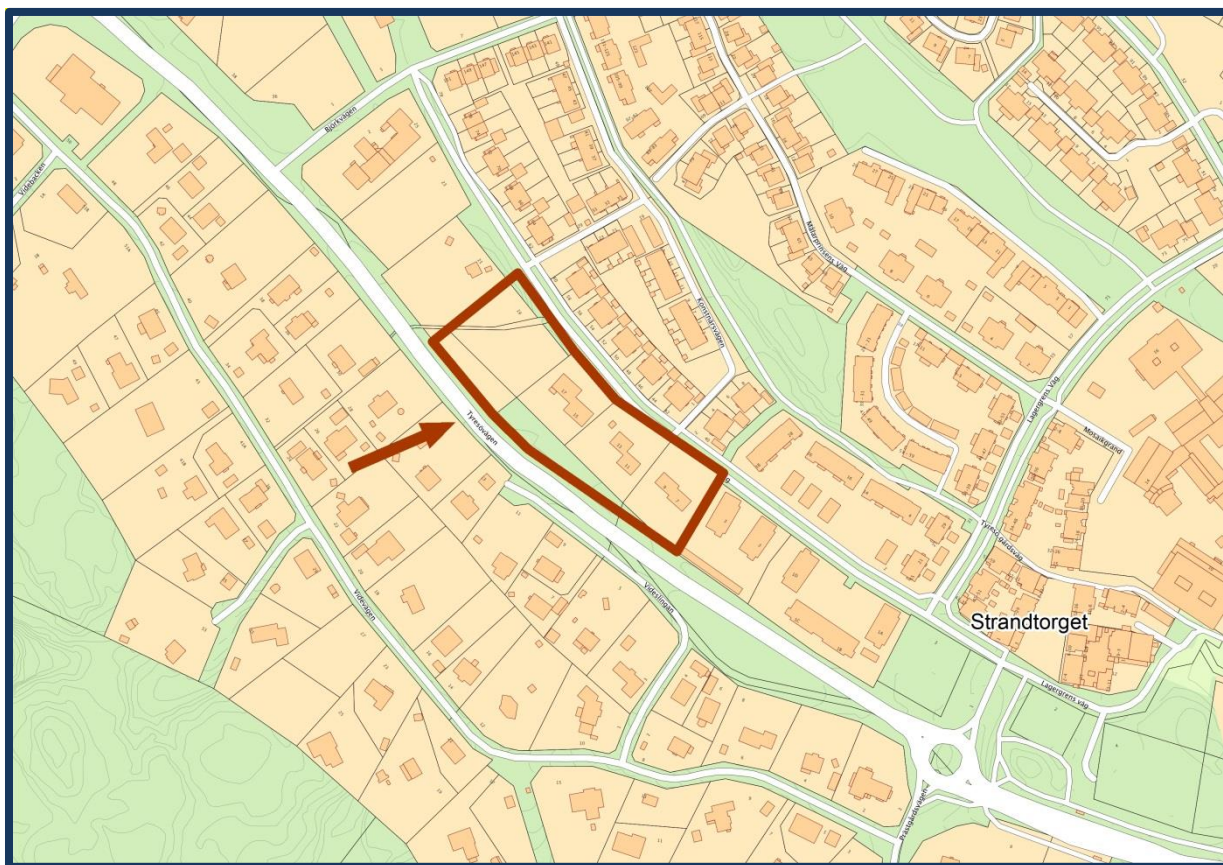


Detaljplan för

## Bostäder vid Maria Sofias väg

Fastigheterna Tyresö 1:480, Strand 1:335, Strand 1:511, Strand 1:519, Strand 1:520 samt del av fastigheterna Strand 1:2 och Tyresö 1:544, Tyresö kommun, Stockholms län

# Behovsbedömning



Planområdet markerat i rött.

### Tyresö kommun

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

## Innehållsförteckning

|  |          |
|--|----------|
| <b>OM BEHOVSBEDÖMNINGEN .....</b>        | <b>3</b> |
| Slutsats av behovsbedömningen .....      | 3        |
| Behovsbedömning.....                     | 3        |
| <b>OM DETALJPLANEN .....</b>             | <b>4</b> |
| Platsens förutsättningar .....           | 4        |
| Planens karaktäristiska egenskaper ..... | 4        |
| Planens tänkbara effekter .....          | 4        |
| <b>MILJÖCHECKLISTA .....</b>             | <b>5</b> |

## OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

### Slutsats av behovsbedömningen

Planområdet har sedan de inledande stegen i planarbetet minskats. Detta har främst sin grund i att inte alla fastigheter förvärvats som önskats. Stora delar av de västra delarna av planområdet har därmed uteslutits, bland annat ingår inte längre den fastighet som idag inrymmer en bilverkstad. Fastigheterna som ingår i det nya planområdet som denna behovsbedömning omfattar (Tyresö 1:148, Strand 1:2, Strand 1:511, Strand 1:519 och Strand 1:520) anses lämpliga för uppförande av flerbostadshus i 3-5 våningar. Föreslagen ny bebyggelse skulle innebära en tillkomst av cirka 120 lägenheter till området. Vissa av fastigheterna inom planområdet omfattas av en detaljplan, 42 – *Del av Strand 1:1* (laga kraft 1942-05-12), där de utpekats för bostadsändamål i fristående byggnadssätt. Resterande fastigheter som ingår i planområdet omfattas inte av någon detaljplan. I kommunens gällande översiktsplan är området utpekats för tätare bebyggelse/arbetsplatsområde. Därmed anses föreslagen bebyggelse inte strida mot gällande översiktsplan. Hänsyn har också tagits till kommande förändringar och utbyggnad av Tyresövägen, eventuell tillkommen cykelväg samt eventuell ändring av busshållplatsers placering. Denna hänsyn har legat till grund för vald planområdesgräns och bebyggelseutformning.

Lokalisering och omfattning av föreslagen bebyggelse anses enligt denna behovsbedömning 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.

### Behovsbedömning<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> 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".

## OM DETALJPLANEN

### Platsens förutsättningar

Planområdet uppgår till cirka 10 500 kvm. Området är beläget i Tyresö Strand och ansluter till Tyresövägens norra sida, cirka 250 meter från Strandtorget. Samtliga fastigheter som planerna omfattar ägs av Tyresö Bostäder AB utom Strand 1:2 som ägs av kommunen och till största del utgörs av väg- och naturområden i Tyresö Strand. Marken är idag till största del obebyggd men innehåller några enstaka friliggande bostadshus. Den mark som är obebyggd består till stor del av trädbevuxna ytor men även en del grästäkta tomtytter. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen. Vissa träd skulle dock vara önskvärda att bevara trots uppförande av ny bebyggelse och strax söder om planområdet finns ett område med skyddsvärda träd. Marken i planområdet utgörs främst av glacial lera och en del urberg.

Området som planläggs är i dagsläget bullerutsatt från trafiken längs Tyresövägen. Detta är en förutsättning som planarbetet måste ta hänsyn till för att kunna skapa en trivsamt boendemiljö i den tillkommande bebyggelsen.

Planområdet utgör en del i en större helhet som präglas av Trädgårdsstadens planeringsideal med exempelvis mycket grönska i samspel med bebyggelsen, sadeltak, definierade gaturum. Området ligger också nära Strandtorget som är ett uppskattat bebyggelseområde som också uppmärksammats i Tyresö kommuns kulturmiljöinventering som värd att värna om. Dessa faktorer är sådana som behöver tas hänsyn till i planarbetet. Vid Strandtorget finns även närservice i form av exempelvis butiker och restauranger. Området är också väl försörjt gällande kollektivtrafik. Sammanfattningsvis bedöms därmed planområdet som lämpligt för den föreslagna bebyggelsen.

### Planens karaktäristiska egenskaper

Bebyggelse föreslås uppföras i form av flerbostadshus i 3-5 våningar där de högre husen placeras närmst Tyresövägen och de lägre mot befintlig bebyggelse längs Maria Sofias väg. Utformningen av bebyggelsen anammar vissa element från den omgivande Trädgårdsstaden så som lutande sadeltak, byggnadsskala, gröna inspel och ett tydligt gaturum men görs samtidigt nutida och säregen. Förslaget skulle innebära en tillkomst av cirka 120 nya lägenheter på 1-2 rok. Utöver bostadsbebyggelsen tillkommer miljöhus och parkeringar.

Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av flerbostadshus i Tyresö Strand vid Maria Sofias väg. Vidare så skulle genomförandet av planen innebära att en ökad variation i bebyggelsen uppkommer, framförallt genom tillkomsten av flerbostadshus som domineras av smålägenheter. Bebyggelsen ska dock knyta an till den utformning och den karaktär som råder i området idag.

### Planens tänkbara effekter

De nya byggnaderna inom planområdet längs Maria Sofias väg kommer att framträda tydligt från Tyresövägen. Den mark som i dagsläget är sparsamt bebyggd eller helt obebyggd kommer att exploateras och bebyggas i betydligt högre grad än idag. Detta kommer att förändra landskapsbilden inom och kring planområdet. För de befintliga boende på Maria Sofias väg innebär detta att ny bebyggelse uppkommer på motsatt sida gatan och istället för grönskande och lummiga fastigheter uppkommer ny bebyggelse

som följer gatan. Likaså påverkas vad de boende på motsatt sida Tyresövägen ser från sina fastigheter. I planarbetet bör riktlinjer för utformningen av området utarbetas för att uppnå god anpassning av tillfartsvägar och bebyggelse i förhållande till omgivningen. Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet. Projektet innebär även att mängden hårdgjord yta ökar till följd av tillkommen bebyggelse. Det råder dock goda förutsättningar för att kunna hantera dagvatten inom planområdet genom infiltration i mark. Dagvattnet från planområdet kan avvattnas och ledas till Droppen och vidare till Kalvfjärden.

Då omfattningen av föreslagen bebyggelse kommer generera en markant ökning av boende i området så kommer det innebära ökade flöden av både människor, cyklar och motorfordon. Området som planläggs är i dagsläget bullerutsatt från trafiken längs Tyresövägen. På grund av detta måste ny bebyggelse utformas så att en god boendemiljö kan skapas. Detta kan göras genom exempelvis bullerreducerande åtgärder längs Tyresövägen, genomgående lägenheter och tysta sidor. För boende innanför den bebyggelse som uppkommer innebär det en positiv påverkan på så sätt att buller från vägen troligen minskar till följd av att de nya byggnaderna till viss del skärmar av detta. Bullersituationen anses inte bli förändrad på grund av den nya bebyggelsen, utan det är främst trafikbuller från Tyresövägen som måste hanteras och tas hänsyn till vid uppförande av ny detaljplan och bebyggelsen som följer av denna. Visst anläggningbuller kan dock förekomma under byggnation.

Inom planområdet överskrids inga värden för luftkvalitet och planförslaget väntas inte medföra någon förändring av detta.

Genomförande av föreslagen bebyggelse bedöms inte kunna medföra ökad risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planändringen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat eller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Naturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

## 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   |
| <b>Mark och vatten</b>   |                                     |                          |                          |  |
| <i>Geologi</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består området i huvudsak av glacial lera och en del urberg. |

|                                  |                                     |                                     |                          |   |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
|                                  |                                     |                                     |                          | Det finns inga indikationer på att området har bristande markstabilitet. Vidare geologiska undersökningar kan krävas inför bygglov.   |
| <i>Hydrologi</i>                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte.   |
| <i>Dagvatten/<br/>Spilvatten</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna men hanteringen ska utredas vidare under planarbetet.<br><br>Trots en ökad andel hårdgjord yta inom planområdet finns goda förutsättningar för dagvatten från området att kunna infiltreras på plats i mark. Andelen mark som får hårdgöras inom planområdet regleras, för att förhindra att infiltration av dagvatten försämras väsentligt. |
| <i>Markföroreningar</i>          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Det finns inga indikationer på att markföroreningar kan förekomma inom området.<br><br>Marken planläggs för bostäder och kommer därmed inte att innefatta verksamheter som riskerar att ge upphov till markföroreningar.  |
| <b>Luftmiljö och klimat</b>      |                                     |                                     |                          |   |
| <i>Luftföroreningar</i>          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Inom planområdet planeras endast lokalgator med begränsad trafikmängd vilket innebär att miljö kvalitetsnormer för luft inte kommer att överskridas.  |
| <i>Lokalklimat</i>               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Den nya bebyggelsen förväntas inte påverka lokalklimatet beträffande vind, ljus etc. Den bebyggelse som uppförs närmst den idag befintliga kommer att vara lägre och bör därmed inte påverka exempelvis ljusförhållandena för befintliga bostäder längs Maria Sofias väg.   |
| <i>Ljusförhållanden</i>          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Soliga utomhusmiljöer kan tillskapas mot söder och inom parkmiljön som skapas. Samtliga lägenheter föreslås ha franska balkonger mot tyst sida eller i vissa fall uteplats.<br><br>Vidare i planarbetet ska skol och skuggstudier utföras och vara underlag för hur bebyggelsen placeras och utformas.  |
| <b>Gestaltning</b>               |                                     |                                     |                          |   |
| <i>Stads-/<br/>Landskapsbild</i> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Närområdet präglas idag av villor, parhus och radhus i 1-2 våningar och mycket grönska däremellan. Granne med planområdet ligger  |

|                           |                                     |                                     |                                     |   |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
|                           |                                     |                                     |                                     | <p>Porträttet med bostadsbebyggelse i upp till 4 våningar. Likaså utgörs bebyggelsen kring Strandtorget, en liten bit ifrån planområdet, av byggnader i upp till 4 våningar. Befintlig bebyggelse präglas också av Trädgårdsstadens utformningsideal med relativt tät och låt bebyggelse och mycket grönska.</p> <p>En högre exploateringsgrad kommer att medföra en delvis förändrad karaktär till området. Planområdet ska därför utformas med stor omsorg om gestaltning av bebyggelsen och utemiljöer för att på ett bra sätt komplettera till den befintliga miljön som generellt sett är mycket uppskattad. Ett kvalitetsprogram som säkerställer att gestaltningen uppfyller kommunens krav ska tas fram under planprocessen. Planen förväntas därmed bidra positivt till stadsbilden.</p> |
| Närmiljö                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Planen bidrar positivt till närmiljön genom tillkomsten av parkmiljö i området.   |
| <b>Hälsa och säkerhet</b> |                                     |                                     |                                     |   |
| Trafikmiljö,<br>g/c-vägar | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <p>Att planområdet ligger nära befintlig service och kollektivtrafik innebär att goda möjligheter finns att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel.</p> <p>Utredning har gjorts avseende Tyresövägens breddning med fler filer. Hänsyn till eventuell breddning är tagen i aktuell plan, exempelvis genom planområdets gränsdragning. För att skapa en trafiksäker miljö och minska antalet utfarter till Tyresövägen kommer in-/utfarter lösas från Maria Sofias väg.</p>   |
| Buller och<br>vibrationer | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Planområdet är i dagsläget utsatt för buller från Tyresövägen på 51-65 dB. Den planerade bebyggelsen förväntas medföra en ökning av trafik i området. Någon påtaglig försämring gällande bullernivåerna väntas dock inte uppstå. För de boende kommer lokaltrafiken öka på grund av fler boende i området. Utsattheten för trafikbuller från Tyresövägen bör minska för befintliga boende då den nya bebyggelsen skärmar av mot detta i viss mån.</p> <p>Det finns risk att bullernivån vid vissa fasader kommer överskrida 55 dB. Avstegsfall kommer tillämpas för delar av bebyggelsen. Bebyggelsen ska dock utformas så att påverkan från buller minskar och en god boendemiljö kan skapas genom bullerreducerande åtgärder och möjlighet att öppna upp mot tyst sida.</p>                  |

|  |                                     |                                     |                          |   |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
|  |                                     |                                     |                          | Inför planens granskningskede kommer en detaljerad bullerutredning tas fram som visar vilka bullernivåer området utsätts för och hur bebyggelsen ska utformas för att uppfylla de krav som finns för bullernivåer i bostäder  |
| <i>Risker</i>                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Inga risker har i dagsläget identifierats för området.  |
| <i>Elektriska/<br/>magnetiska fält</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Inga elektriska/magnetiska fält påverkar området.   |
| <i>Riskområde för<br/>markradon</i>    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Mark och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. lågrisktyp med avseende på markradon.  |
| <i>Handikapptillgängli<br/>ghet</i>    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok efterföljs i möjligaste mån.  |
| <b>Sociala aspekter</b>                |                                     |                                     |                          |   |
| <i>Sociala effekter</i>                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Att den tillkomna bebyggelsen främst kommer bestå av mindre lägenheter anses till viss del kunna föra med sig demografisk blandning till området vilket anses positivt ur social synvinkel. Bostäderna bidrar även till ett ökat utbud av hyresrätter och mindre lägenheter vilket det råder stor brist på i kommunen.  |
| <i>Rekreation</i>                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Möjligheterna till rekreation är goda runt planområdet. Området ligger på gångavstånd från lek- och idrottsplats och på cykelavstånd från naturreservat. Bland annat ligger Strandskolan nära med sina lekytor och Albyreservatet med sin skyddade natur ligger ca 400 meter från planområdet.<br><br>Inom planområdet kommer också finnas möjlighet till bostadsnära rekreation på de gemensamma ytor som kommer utgöra gårdsmiljön mellan bostadshusen. Denna gårdsyta är tänkt att utformas som en parkmiljö med mycket grönska, platser att sitta och leka. |
| <i>Barns närnatur</i>                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planförslaget anses kunna bidra positivt till barns närnatur genom tillkomsten av parkmiljön inom planområdet.  |
| <b>Natur- och Kulturmiljö</b>          |                                     |                                     |                          |   |
| <i>Flora och<br/>Fauna</i>             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. Den mark som föreslås användas för den nya bebyggelsen är i dagsläget måttligt  |



|                                      |                                     |                          |                          |   |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
|                                      |                                     |                          |                          | bebyggd med mycket naturmark och grästäckta tomtytter.  |
| <i>Grönstruktur</i>                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet ingår i det som kallas Trädgårdsstaden vilket innebär att bebyggelse och natur ska samspela och komplettera varandra och att de boende ska ha god tillgång till bostadsnära grönska. Grönskan ska vara ett tydligt element i utformningen av exempelvis gaturum.<br><br>Området ligger även i nära anslutning till Alby naturreservat. Planförslagen påverkar inte grönstukturen i sin helhet, utan det är ett mindre, isolerat område som ska exploateras. |
| <i>Kulturmiljö</i>                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Närliggande bebyggelse kring Strandtorget har dock pekats ut i kommunens egna övergripande kulturmiljöinventering som viktig att ta hänsyn till.   |
| <b>Hushållning med naturresurser</b> |                                     |                          |                          |   |
| <i>Transportarbete</i>               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planen förväntas inte medföra ökade transporter till området, annat än vid anläggning.  |
| <i>Återvinning</i>                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Närmaste återvinningsstation ligger vid Strandhallen, ca 350 meter från planområdet. Närmaste kretsloppscentral, för alla typer av avfall, finns i Petterboda industriområde i närheten av Tyresö centrum.<br><br>Inom planområdet ska miljöhus uppföras där möjlighet finns att kunna slänga/återvinna hushållssopor.  |
| <i>Energiförsörjning</i>             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Fjärrvärmeledningar finns i vägen. Ny bebyggelse ska anslutas till dessa.   |
| <i>Annan exploatering</i>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Parkeringsbehovet för bilar såväl som cyklar ska lösas inom planområdet.<br><br>Planområdets gränsdragningar är anpassade till en eventuell ut- och ombyggnad av Tyresövägen.   |
| <b>Summa :</b>                       | 20                                  | 4                        | 1                        | Planförslaget innebär överlag inga påtagliga risker och en exploatering anses vara lämplig. Viktigt är att den nya bebyggelsen utformas på ett sätt som ger en god boendemiljö med hänsyn till trafikbuller längs Tyresövägen. Viktigt är också att ny bebyggelse tar hänsyn till den befintliga och knyter an till de utformningsidéer som Trädgårdsstaden står för.   |

## 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.