

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Omsorgsboende Sågen

Fastigheterna Tyresö 1:530 samt del av Tyresö 1:544 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



### Tyresö kommun

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

tyresö kommun



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.
- som underlag har en översiktlig miljöteknisk markundersökning gjorts av WSP Environmental daterad 2010-09-15

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Genom ett antal reformer under de senaste åren har kommunens ansvar för personer med psykiska och fysiska funktionshinder ökat. En av kommunens skyldigheter är att inrätta bostäder med särskild service. Bostäder med särskild service kan vara utformade som exempelvis gruppboende eller servicelägenheter. Målsättningen är att personer med olika funktionshinder ska få möjlighet att leva ett så normalt liv som möjligt.

Det kan vara mycket svårt att förutsäga det framtida behovet av kommunala verksamheter som t.ex. gruppboende för funktionshindrade eller förskola för barn eftersom det styrs av människors olika förutsättningar och behov. Som en följd av detta försöker kommunen ha god framförhållning i den fysiska planeringen. Detta innebär att även om inte behovet av förskoleverksamhet förväntas bli stort inom de närmsta åren kan denna situation snabbt ändras. Det är därför viktigt att i samband med detaljpaneläggning se till dessa framtida behov och beakta dessa i ett tidigt skede.

Ett av de områden som i kommunens översiktsplan är utpekade för kommunal verksamhet för gruppboende (översiktsplanen s. 68-69) ligger i anslutning till Sågen vid Breviksvägen i Östra Tyresö. Området ligger strax norr om Breviksvägen på andra sidan Tyresö kyrkas begravningsplats. Området saknar i dagsläget detaljplan vilket innebär att en ny detaljplan måste tas fram för att göra det möjligt att använda området för omsorgsboende eller övrig vård- eller förskoleverksamhet.

Kommunstyrelsens planberedning beslutade 2010-02-11 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till

ny detaljplan vid Sågen. Planarbetet sker med normalt förfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

**Syfte** Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra ett omsorgsboende inom fastigheten Tyresö 1:530 samt del av Tyresö 1:544. Planen syftar även till att möjliggöra för annan verksamhet som ryms inom begreppet vård och/eller förskola.

## PLANDATA

**Lägesbestämning** Det aktuella planområdet ligger i Östra Tyresö i närheten av Tyresö kyrkas begravningsplats. Området ligger i direkt anslutning till sågverkstomten, benämnd "Sågen" och förskolan Slottsvillan, norr om Breviksvägen.

**Areal** Planområdet har en yta på ca 9600 kvm

**Markägoförhållanden** Tyresö 1:530 och Tyresö 1:544 är i kommunal ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintressen** Området har inga riksintressen men gränsar till det riksintresse för kulturminnesvården som omfattar Tyresö kyrka med omnejd.

**Översiktsplan** I den kommuntäckande översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen 17 april, 2008 pekas området ut som omsorgsboende.

**Planprogram** Översiktsplanen ligger till grund för detaljplanen och ersätter ett formellt programskede enligt plan- och bygglagen, PBL.

**Gällande planer** Området är inte detaljplanelagt.

**Behov av miljöbedömning** 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.

Förslaget ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur och anses inte innebära någon negativ påverkan på omgivningen.

Inga kända natur- eller kulturvärden finns inom området.

Befintliga träd ska i största möjliga mån bevaras.

Planen kommer i ett första skede inte ge upphov till någon betydande ökning av trafikmängden jämfört med nuläget. Omsorgsboenden genererar generellt ingen intensiv trafik. Vid ett framtida uppförande av annan verksamhet såsom förskola, vilket borde generera mer trafik, bör trafiksituationen ses över på nytt.

Gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft klaras med god marginal både innan och efter planläggning.

Bebyggelsen placeras så att alla fasader understiger en ljudnivå på 55 dB(A).

På platsen har det tidigare bedrivits växthusverksamhet men från detta finns inga rester i form av föroreningar idag.

En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

- Befintlig mark och natur
- Den större och öppna delen av fastigheten består av dåligt skött ängsmark, framförallt sly, viss åkermark och enstaka fruktträd. Fastighetens nordvästra del består av naturmark med löv- och barrträd som ligger i sluttning och fungerar som grön buffert mot befintlig bebyggelse. Denna kommer att bevaras för att fortsättningsvis skapa en naturlig buffertzonen mellan befintlig bebyggelse och ett framtida omsorgsboende. Gränsen för skogspartiet utgörs av det dike som löper genom området.
- I fastighetens södra del, i anslutning mot förskolan Slottsvillan, finns ett antal större tallar som ska bevaras. Vid dessa finns även ett antal träd av skiftande karaktär och storlek, främst sälg, vilka inte kan anses ha samma naturvärde som tallarna. Planområdet är ej utpekade som särskilt värdefullt ur naturvårdssynpunkt, det vill säga att det innehåller inte några ekologiskt känsliga miljöer eller särskilda naturvärden, se även behovsbedömning ovan.
- Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av friliggande villor i 1 – 2 plan samt ovan beskrivna sågverk och förskola.





*Angränsande bebyggelse och omgivande vegetation*

### Bebyggelse och anläggningar

#### **Tyresö 1:530**

Fastigheten består av fyra byggnader, varav två för bostadsändamål. Dessa utgörs i dagsläget av särskilda boenden enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, så kallade SoL boenden (Enskilda verksamheter inom socialtjänstlagen) eller ensamboenden.



*Befintlig bebyggelse*

#### **Tyresö 1:544**

På delar av fastigheten står i dag ett antal växthus. Det



handlar om ett fullständigt men skadat växthus samt två stycken förfallna.



Foto österifrån mot växthus



Det kvarvarande växthuset inifrån





Förfallet växthus

#### Markföroreningar

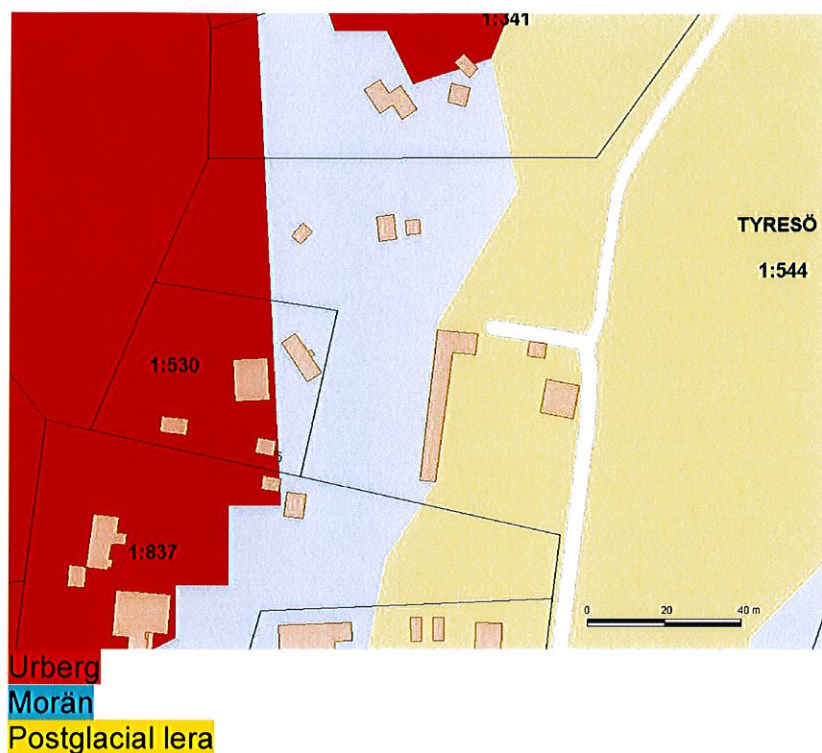
En markundersökning har genomförts under augusti 2010 av WSP Environmental på uppdrag av Tyresö kommun. Undersökningen (*Rapport: Del av Tyresö 1:544, Tyresö kommun. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, växthus*) visar att de rester av bekämpningsmedel som finns i marken i anslutning till växthusen inte innebär en risk för människors hälsa eller miljön med planerad markanvändning. Endast mycket små rester av det från 1970-talet förbjudna ämnet DDT, samt pentakloranilin (en nedbrytningsprodukt av kvintozen, återkallat 1985) kunde spåras. Nivån för dessa ämnen var dock långt under den skyddsnivå avseende markföroreningar som motsvarar Naturvårdsverkets generella riktvärdesmodell för känslig markanvändning, dvs. daghem, skola, långtidsboende osv. Marken inom området utgörs av tät lera vilket innebär att föroreningarna troligen inte har spridits till djupare jordlager eller grundvatten.

Markundersökningen omfattar en sammanställning av områdets (växthusens) verksamhetshistorik, markförhållanden, fältarbete inkl. provtagning, laboratorieanalyser, utvärdering av resultatet samt en förenklad riskbedömning och rapportering.

#### Geotekniska förhållanden

Jordarterna i området består av urberg (rött i karta) i den västra delen, morän (ljusblått) i områdets mitt, samt postglacial lera (gul färg i kartan) i områdets östra del. Vid nybyggnation av bostäder är det rekommenderat att en geoteknisk undersökning utförs för att fastställa vilken grundläggningsmetod som är mest lämplig.





Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet. Den del av planområdet som gränsar mot fastigheten Tyresö 1:814 är relativt kuperad med en nivåskillnad på ca 20 meter fördelat på en sträcka om ca 50 meter. Marken är humusbetäckt och med tät vegetation vilket innebär att det inte föreligger någon risk för stenfraktioner att rasa här.







Tyresö kommun, Stadsbyggnadskontoret

*Sluttande skogsbevuxen del i planområdets nordvästra del.*



*Planområdets sett från syd.*

**Radon** Mark- och berggrundsförhållandena är av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst så ska en markradonundersökning göras i samband med bygglovsskedet.

Utförda mätningar visar på normala radonvärden i området väster om Tjärnstigen.

**Fornlämningar** Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

**Buller** Regeringen har i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 definierat vilka riktvärden för buller som bör gälla för bostäder.

| <i>Utrymme</i>             | <i>Högsta bullernivå, dB(A)</i> |                    |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------|
|                            | <i>Ekvivalentnivå</i>           | <i>Maximalnivå</i> |
| Inomhus                    | 30                              | 45 (nattetid)      |
| Utomhus<br>(frifältsvärde) |                                 |                    |
| - vid fasad                | 55*                             |                    |
| - på uteplats              | -                               | 70                 |

*Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).*

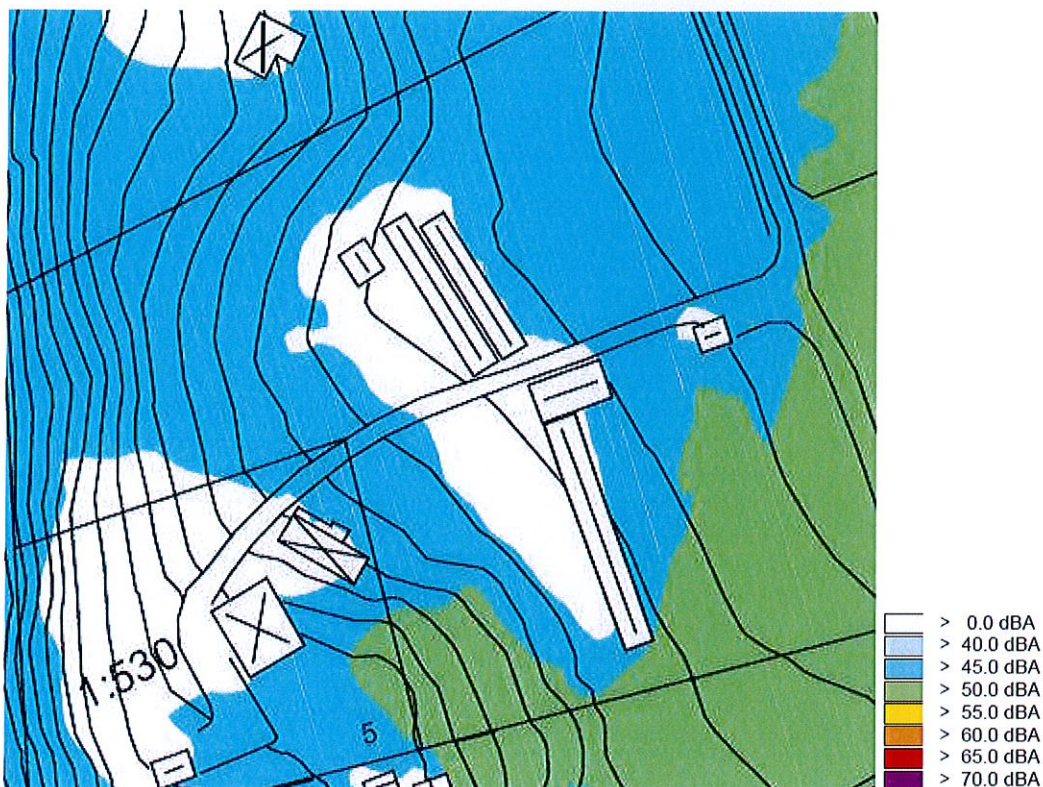
Dessa riktvärden ska vara vägledande för bedömningar med hänsyn taget till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

Antalet boende i Östra Tyresö ökar och i och med ytterligare färdigställda detaljplaner samt den normala procentuella trafikökningen kommer antalet fordonsrörelser också att öka. Detta kommer att innebära mer buller i anslutning till Breviksvägen. Ljudnivåer för planområdets byggrätt överstiger inte riktvärdet 55 dB(A) idag.

För att skapa en bra ljudnivå för planområdet föreslås att byggnaderna placeras i tomtens mellersta och västra delar. På så vis blir de inte lika exponerade för trafikbullret från Breviksvägen. Uteplatser skapas med fördel i tysta lägen.



Beräknade bullernivåer utförda 2008 av Ramböll Akustik



Bullernivåer 2m över mark

## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelse

Förslaget innebär att det på området tillåts uppföras bostäder för omsorgsboende samt förskole- och/eller vårdverksamhet. Planområdet utgör ca 9600 kvm. I dagsläget planeras det i första hand för ett omsorgsboende på ca 550 kvm i ett plan med 5-6 lägenheter. I byggnadsarean ingår förutom lägenhetsytorna även gemensamhetsytor, personalutrymmen och förråd.

För att göra planen mer flexibel inför framtidens behov tillåter planen även förskole- och vårdverksamhet.



*Referensbyggnad för aktuellt projekt: Gruppbostad i Upplands Väsby  
(tillverkare: Flexator)*



*Befintlig gruppbostad i kommunen, beläget på Sjöhagsvägen i  
Trollbäcken.*

Fasadmaterial är med fördel trä i lämplig kulör som harmonierar med övrig bebyggelse.

#### Områden för natur

Så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen ska sparas så att platsens ursprungliga karaktär bevaras. Planområdets västra och norra del planläggs därför som naturmark. På detta vis sparas gröna korridorer vilket möjliggör passage till den kulle som ligger strax väster om och i planområdets västra del.

Vegetationen i planlagd kvartersmark (n1) är skyddad i plan och kräver marklov för fällning av träd med stamdiameter större än 15 cm för att skydda de bevaransvärda tallar och ekar som finns inom området.



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Landskapsbild och gestaltning | Områdets karaktär kännetecknas idag av ett öppet kulturlandskap som sträcker sig söderut mot Tyresö kyrka. Det är viktigt att framtida bebyggelse anpassas efter denna landskapsbild och inte förstör siktlinjer i landskapets öppna karaktär. Byggnader får därför inte uppföras i direkt anslutning till vägen som utgör infarten till planområdet. Därför är området i anslutning till fastighetens gräns i öster belagd med en extra bred remsa prickmark (10 meter istället för normala 4,5 meter).   |
| Rekreation                    | Planområdet ligger relativt nära Tyresö kyrka och Tyresö slott samt handelsträdgård, slottspark och begravningsplats. Dessa områden har höga kultur- och naturvärden och bör ses som en stor resurs som bl.a. promenad- och utflyktsområde för ett framtida omsorgsboende.   |
| Offentlig service             | Den närmaste livsmedelsbutiken finns idag på Strandtorget, ca 1 km väster om planområdet. Vid Strandtorget finns även bibliotek, restaurang och mindre detaljhandel. Avståndet till Tyresö centrum, som har ett brett utbud av kommersiell och social service, är ca 6 kilometer.  |
| Gator och trafik              | Närmsta anslutande väg är Breviksvägen, primär transportled till Östra Tyresö. Vägen är relativt vältrafikerad under vissa delar av dygnet, främst morgnar och eftermiddagar.<br><br>Tyresövägen övergår i Breviksvägen ca 100 meter väster om planområdet. Parallellt med Tyresövägen/Breviksvägen löper en gång- och cykelväg som i höjd med planområdet går i sydlig riktning mot Tyresö kyrka. Det finns möjlighet att nå denna gång- och cykelväg genom en mindre väg som går mellan förskolan Slottsvillan och Sågen till övergångsstället vid Breviksvägen. Det är mycket viktigt att det finns en god anslutning från planområdet till det befintliga gång- och cykelvägnätet. |
| Barnkonsekvenser              | I anslutning till planområdet ligger förskolan Slottsvillan. Det kan ses som ett positivt inslag i barnens pedagogiska utveckling att de skapar sig en bild av hur personer med andra förutsättningar, såsom funktionshinder, sköter sin vardag.   |
| Konsekvenser för jämställdhet | Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik vilket kan ses som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.  |
| Kollektivtrafik               | Den närmsta busshållplatsen ligger på Tyresövägen, ca 200 meter från planområdet. Denna hållplats trafikeras av buss 805 och 815 mellan Tyresö Brevik och Tyresö   |

centrum/Gullmarsplan/T-centralen. Ca 400 m väster om planområdet finns busshållplatser som trafikeras av stombusslinje 875 till Gullmarsplan.

Tillgänglighet och säkerhet

Det är viktigt att minibuss/handikapptransport kan angöra byggnaden och att parkering för personal och besökande kan anordnas inom eller i angränsning till fastigheten.

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

Parkering

Parkering för personal och besökande till omsorgsboende ska ordnas inom den egna fastigheten.

## TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nuvarande VA-system är inte dimensionerat för den planerade verksamheten och behöver därför anpassas till denna innan byggnation påbörjas. Vattennätet inom planområdet ska anpassas så att sprinkler kan användas inom verksamheten. Förslagsvis anläggs en ny servisledning till befintlig VA-ledning i Tranmyravägen, ca 75 meter nordost om planområdet.

Spillvatten

I fastighetsgränsen mot Tyresö 1:837 vid gatan finns befintlig anslutning till spillvattenledning.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand hanteras genom lokalt omhändertagande (LOD) inom fastigheten i enlighet med fastställda dagvatten riktlinjer.

*LOD-tekniker som i så fall skulle kunna användas är exempelvis:*

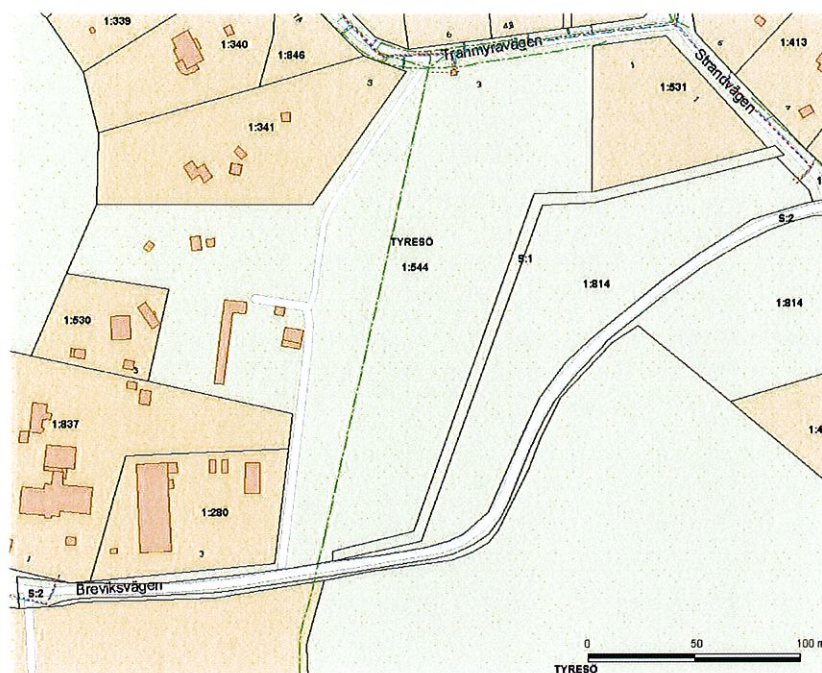
- *Infiltration/perkolation av tak- och markvatten från hårdgjorda ytor.*
- *Omhändertagande av samma vatten i översilningsdiken eller -ytor.*

I broschyren "Riktlinjer för dagvattenhantering i Tyresö kommun" finns mer information om dagvattenhantering.

Fungerar det inte att hantera dagvattnet genom s.k. LOD-lösning ska dagvattenavledning ske genom den



dagvattenledning som löper genom åkern öster om planområdet (markerad som grön i bilden nedan).



Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Fjärrvärme bör användas i den mån det är möjligt.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Christian Nützel, planarkitekt  
Björn Edén, exploateringsingenjör