

## Planbeskrivning

Detaljplan för vård- och omsorgsboende i Strand  
Strand 1:388, Strand 1:389, Strand 1:391 m.fl., Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1: Ortofoto över ungefärligt planområde med omnejd. Planområdet är markerat i blått. Planområdet ligger vid Tyresövägen och Björkvägen.

## Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte .....	3
Syfte .....	3
Beskrivning av detaljplanen .....	3
Ärendeinformation .....	3
Hela Detaljplanen .....	4
Allmän plats .....	5
Kvartersmark .....	5
Befintligt .....	9
Genomförandetid .....	10
Planeringsförutsättningar .....	11
Kommunala .....	11
Regionala .....	11
Riksintressen .....	11
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	12
Miljö kvalitetsnormer .....	12
Miljö .....	13
Hälsa och säkerhet .....	16
Geotekniska förhållanden .....	19
Kulturmiljö .....	21
Sociala .....	22
Teknik .....	22
Service .....	23
Trafik .....	23
Konsekvenser .....	25
Natur .....	25
Miljö .....	27
Hälsa och säkerhet .....	29
Sociala .....	31
Trafik .....	31
Motiv till detaljplanens regleringar .....	34
Motiv till reglering .....	34
Genomförandefrågor .....	35
Fastighetsrättsliga frågor .....	35
Tekniska frågor .....	37
Ekonomiska frågor .....	38
Organisatoriska frågor .....	39
Prövning enligt annan lagstiftning .....	39
Upplysningar .....	39
Planeringsunderlag .....	40
Kommunala .....	40
Utredningar .....	41
Regionala .....	41

## Detaljplanens syfte

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende med cirka 100 lägenheter och dagverksamhet samt lokaler för hälso- och sjukvård. Detaljplanen ska också säkerställa en trafiksäker infrastruktur inom allmän plats. Boendet ska även förberedas för olika krissituationer, bland annat med reservkraft.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

#### Detaljplanens namn

Vård- och omsorgsboende i Strand, Strand 1:388, Strand 1:389, Strand 1:391 m.fl.

#### Diarienummer

KSM-2023-301-214

#### Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades i stadsbyggnadsutskottet 26 april 2023 § 13.

#### Förfarande och lagstiftning

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2023:173) i dess lydelse från 12 april 2023 och upprättas med standardförfarande.

#### Planskede och tidplan

- Planuppdrag: 2023-04-26
- Samråd: kvartal 2 2024
- Granskning: kvartal 4 2024
- Antagande: kvartal 2 2025
- Laga kraft: tidigast kvartal 2 2025

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Detaljplanen befinner sig i samrådskedet.



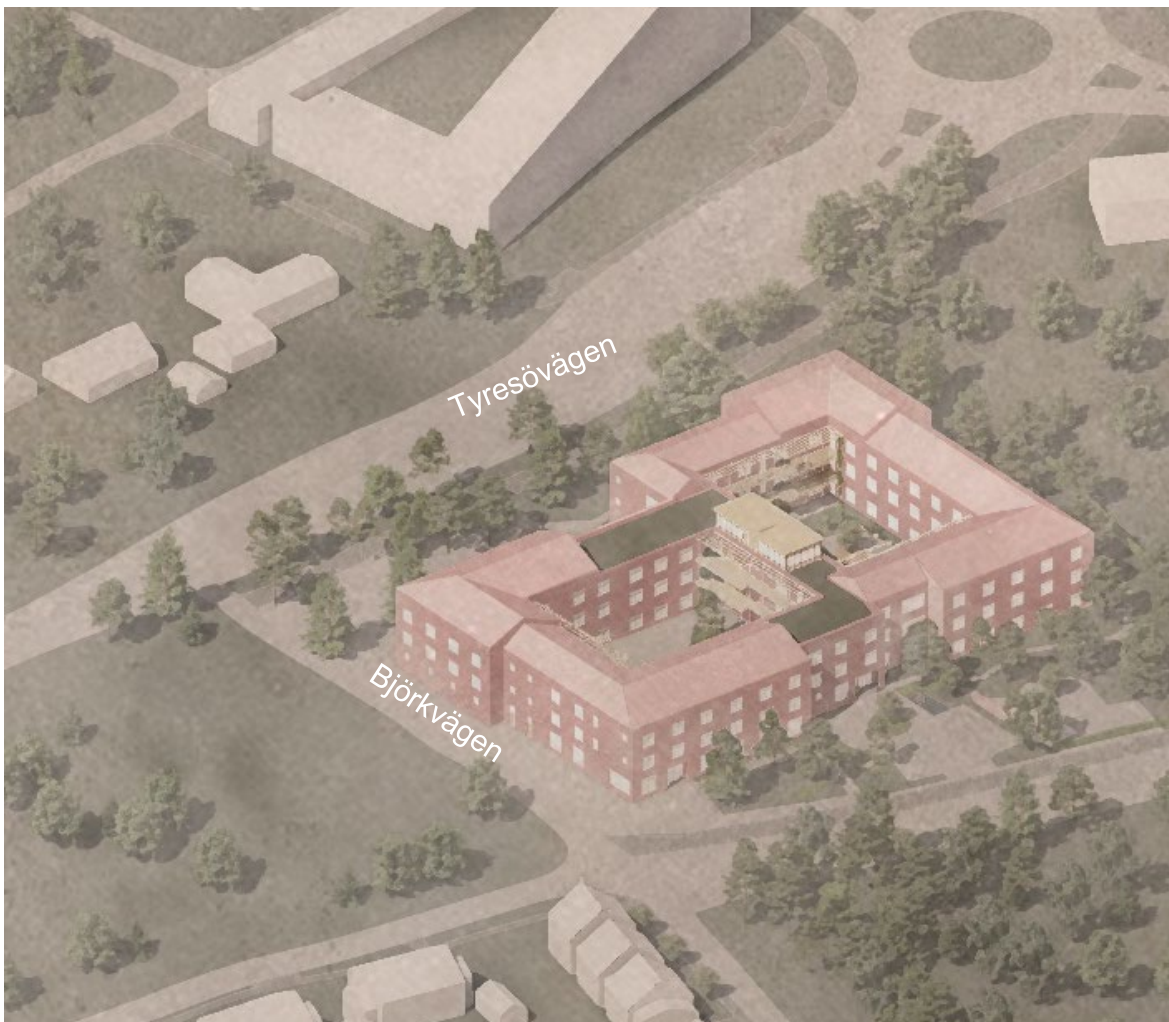
Figur 2. Planprocessens olika skeden.

## Hela Detaljplanen

Behovet av vårdplatser i Tyresö har ökat i takt med befolkningen och kommunen behöver tillskapa fler platser i kommunal regi. Kommunen planerar ett vård- och omsorgsboende i centrumnära läge som utgör ett komplement till befintliga boenden i kommunen. I kommundelen Strand finns idag inga vårdboenden. Vård- och omsorgsboendet innebär en byggnad i tre–fyra våningar. Byggnaden inrymmer också dagverksamhet, lokaler för hälso- och sjukvård samt tekniska utrymmen.

Detaljplanen innebär också en byggrätt för tillhörande komplement som förråd, väderskydd för cykel med mera.

Dagverksamhet syftar till att underlätta för den enskilde att vidmakthålla sociala kontakter och ge möjlighet till att delta i aktiviteter tillsammans med andra. Kommunen ser ett behov av träffpunkter för äldre i alla kommundelar. En dagverksamhet belägen i Strand skulle skapa en fördelaktig och bredare spridning av insatsen i kommunen, med lägre transportkostnader och mindre miljöpåverkan.



Figur 3: Volymskiss över byggnaden och hur den ansluter till omgivningen. Marge Arkitekter, 2024-01-29.

## Allmän plats

Detaljplanen innebär att ett område på cirka 1 100 kvadratmeter regleras med allmän plats GATA. Kommunen är huvudman och är ansvarig för utbyggnad och skötsel av allmän plats. Inom användningen GATA ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, trottoarer, cykelvägar, planteringar, gräsytor, snöupplag med mera. Användningen ska göra det möjligt att utveckla gaturummen till trygga, tillgängliga och trafiksäkra miljöer.

## Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till B, bostäder och D, vård inom ett område på cirka 10 700 kvadratmeter. Användningen innefattar vård- och omsorgsboende eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten som parkering, angöring, förråd, personalutrymmen och dagverksamhet ingår i användningen. Inom kvartersmarken föreslås nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende i tre våningar och en del av byggnaden i fyra våningar. Även utemiljön kommer att anläggas. Den byggbara ytan regleras med en egenskapsbestämmelse ( $e_1$ ) som tillåter en största byggnadsarea på 3 450 kvadratmeter. Bestämmelsen säkerställer byggnadsarea på 3 260 kvadratmeter som krävs för huvudbyggnaden samt möjlighet att uppföra komplementbyggnader till en byggnadsarea på 190 kvadratmeter som förråd, byggnad för reservkraft och dieselgenerator samt väderskydd för cykel m.m.

Begränsningen av byggrätten innebär att ytor möjliggörs för dagvatten- och skyfallshantering inom kvartersmarken samt att yta finns för att skapa en fungerande utemiljö som kan nyttjas av de boende.

Placeringen av byggnaderna regleras genom att delar av planområdet planläggs med  $\bar{o}_1$  (att marken inte får förses med byggnad). Bestämmelsen syftar till att skapa ett avstånd till omgivande bebyggelse och möjliggöra parkering och dagvattenhantering samt anpassning till omgivningens karaktär med förgårdsmark.

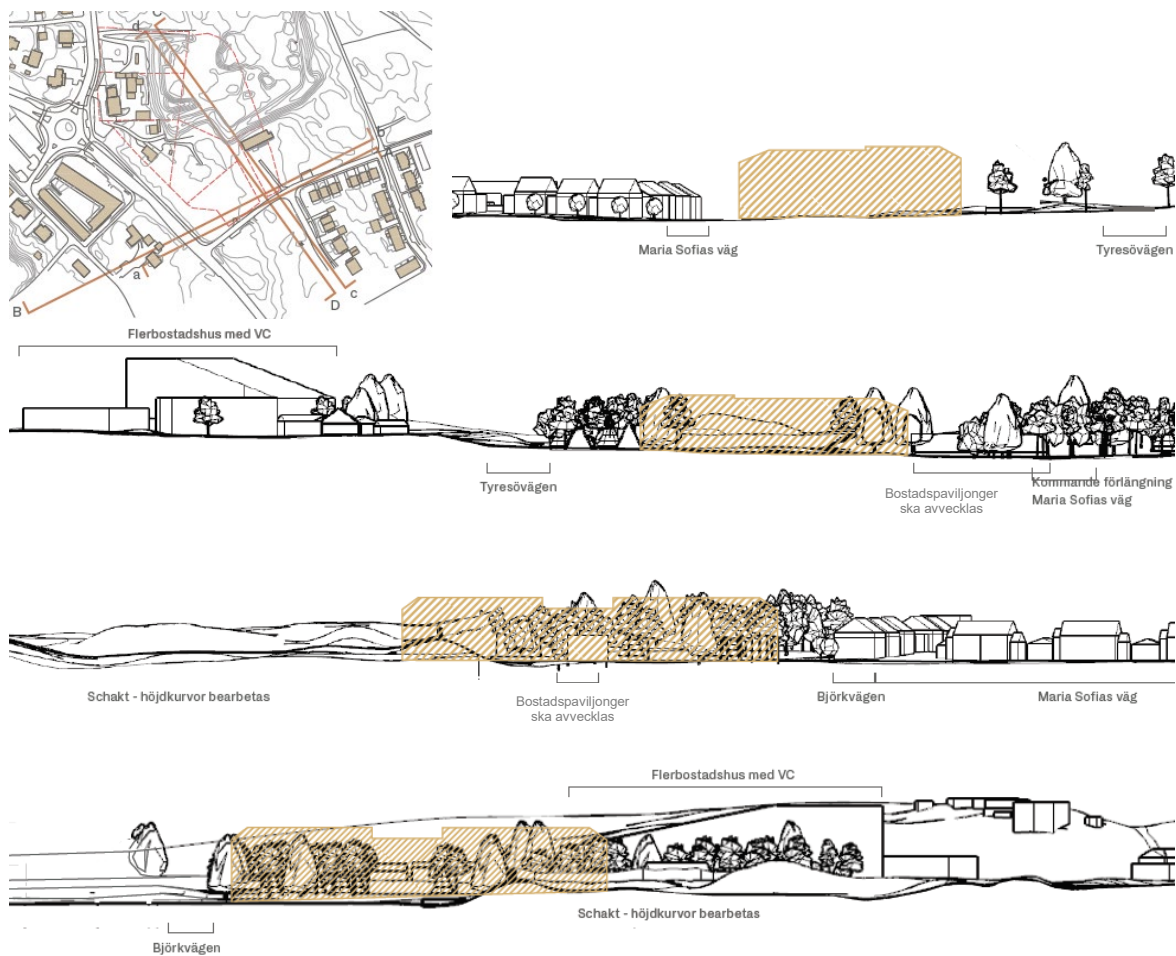
Byggnaden planeras ha slutna innergårdar. Dessa är skyddade från buller och får goda ljusförhållanden och kan enkelt nyttjas av verksamheten.





Figur 4: Illustrationsplan med byggnadens placering och omgivande markplanering. Streckad röd linje som markerar ungefärligt område för kvartersmark. PE Teknik & Arkitektur, 2024-02-07.

Byggnaden föreslås få en högre nockhöjd än höjden på de närmaste par- och kedjehusen. Det bedöms vara lämpligt att byggnaden är högre än den närmaste bebyggelsen då bebyggelse mot Tyresövägen är tänkt att ge en avskärmande effekt mellan vägen och bakomliggande bostadsområde. Planområdet är en del av ett planerat förtättningsområde där kommunen ser potential för en högre exploateringsgrad. Byggnaden blir därför en upptrappning från de lägre parhusen. Byggnaden har dock en lägre höjd mot de befintliga par- och kedjehusen vid Målarprinsens- och Maria Sofias väg för att ansluta till området. Byggnaden regleras med en bestämmelse ( $h_1$ ) om en högsta nockhöjd på 46,0 meter över nollplanet. Det innebär en byggnad med en höjd på cirka 17 meter.



Figur 5: Sektioner (listade från A-D) över byggnaden i förhållande till befintlig bebyggelse och terräng. Den nya byggnaden markeras med en orange, skrafferad yta. Marge Arkitekter, 2024-01-29.

Detaljplanen reglerar även ett område på cirka 90 kvadratmeter till användningsområde (E) för teknisk anläggning.

## Byggnadernas gestaltning

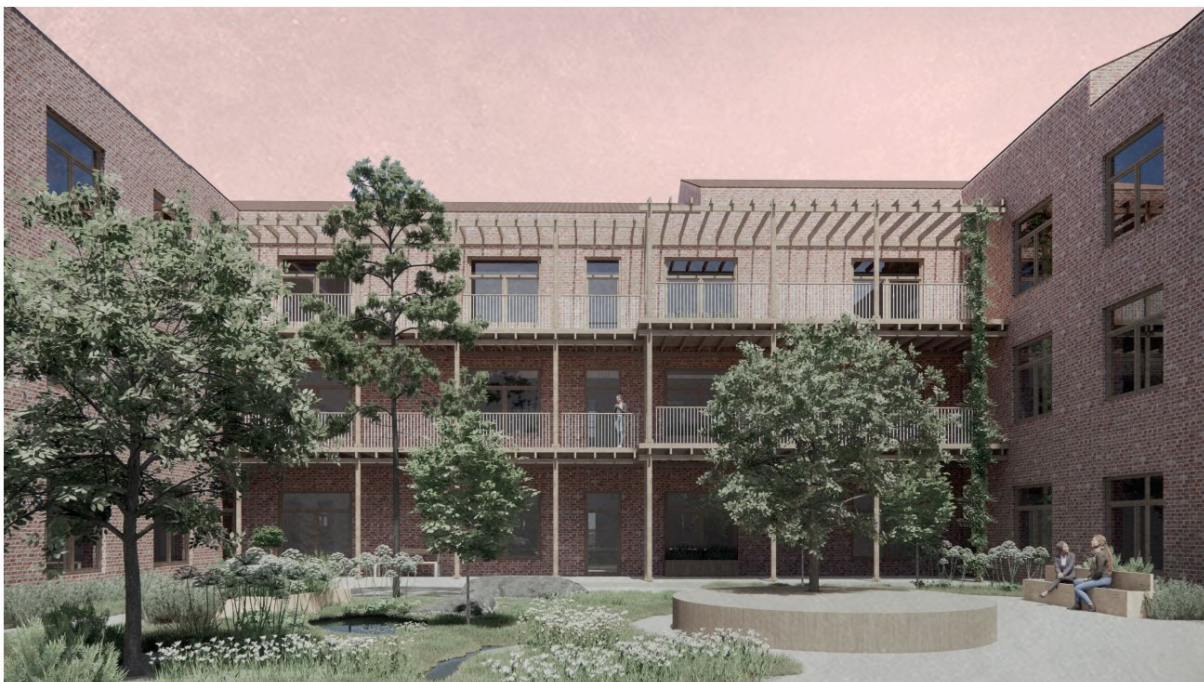
Den nya bebyggelsens utformning inspireras av kulturbebyggelsen vid slottet samt samhällsfastigheter i Strand uppförda i tegel. Vård- och omsorgsboendet föreslås få en fasad i tegel, tak i lertegel och träfönster. Byggnadens volym har utformats för att bryta ner skalan så att byggnaden förhåller sig till karaktären i Strand med en småskalig bebyggelse. Volymen har bland annat indrag i fasaden och ett varierat taklandskap med en mix av valmat tak, sadeltak och terrasser som bryter upp volymen. Gestaltningen kommer att utredas mer under planprocessens granskningskede.

Plankartan regleras med en planbestämmelse (f<sub>1</sub>) som innebär att minst 60 % av takytorna ska utformas med sadeltak. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden anpassas till omgivande bebyggelse och dess karaktär.





Figur 6: Utsnitt på fasad samt föreslagna material för byggnaden som takpannor i lertegel, fasad i tegel och träfönster. Marge Arkitekter, 2023-12-15.



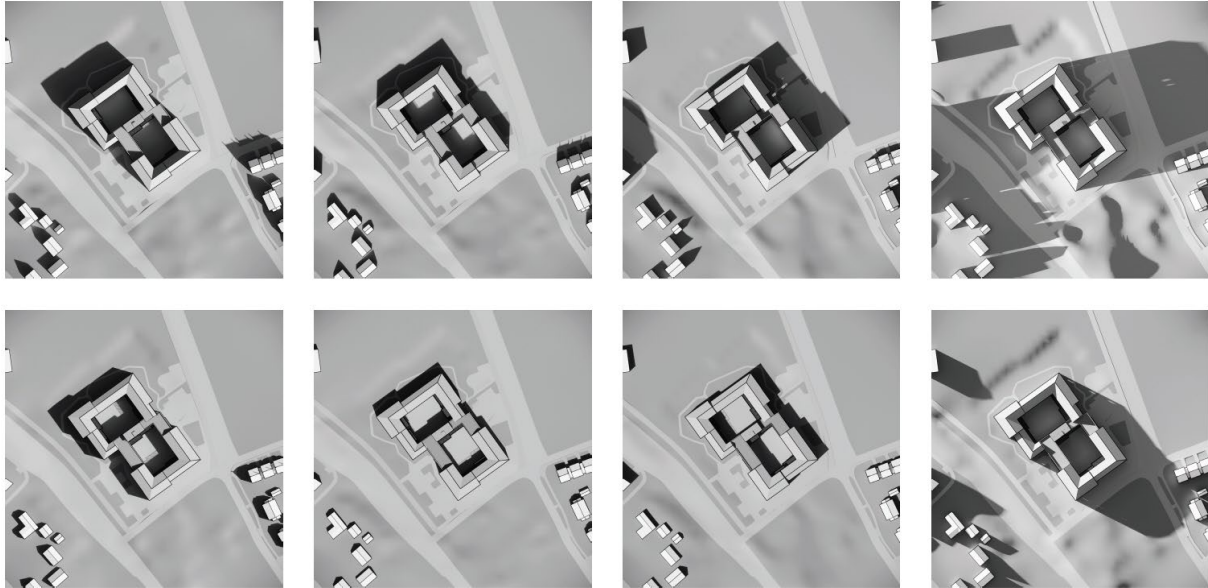
Figur 7: Illustration med vy över en innergård och bygganden. Marge Arkitekter, 2023-12-15.

## Sol- och skuggförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram för att illustrera sol- och skuggförhållanden under de månader som utemiljön nyttjas. De två innergårdarna har utformats för att komplettera varandra. Det innebär att en innergård har mer sol på förmiddagen och en har mer sol på eftermiddagen. Under vintermånaderna finns det inte solljus på innergårdarna men en uteplats planeras på en takterrass mellan innergårdarna som ger de boende möjlighet att vistas i solljus även under vinterhalvåret.



Projektet bedöms ha goda förhållanden med möjlighet till både sol och skugga under alla årstider. Projektet innebär att de närmaste par- och kedjehusen skuggas till viss del på eftermiddagen och kvällen beroende på årstiden. Det bedöms dock inte utgöra en större skillnad från de befintliga solljusförhållanden då husen idag skuggas av de befintliga träden inom kvarteret.



Figur 8: Sol- och skuggstudie. De översta bilderna visar situationen i mars från morgon (bild till vänster) till kväll (bild till höger), klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 17.00. De nedre bilderna visar situationen i Juni från morgon (bild till vänster) till kväll (bild till höger), klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 20.00. Marge Arkitekter, 2024-01-29.

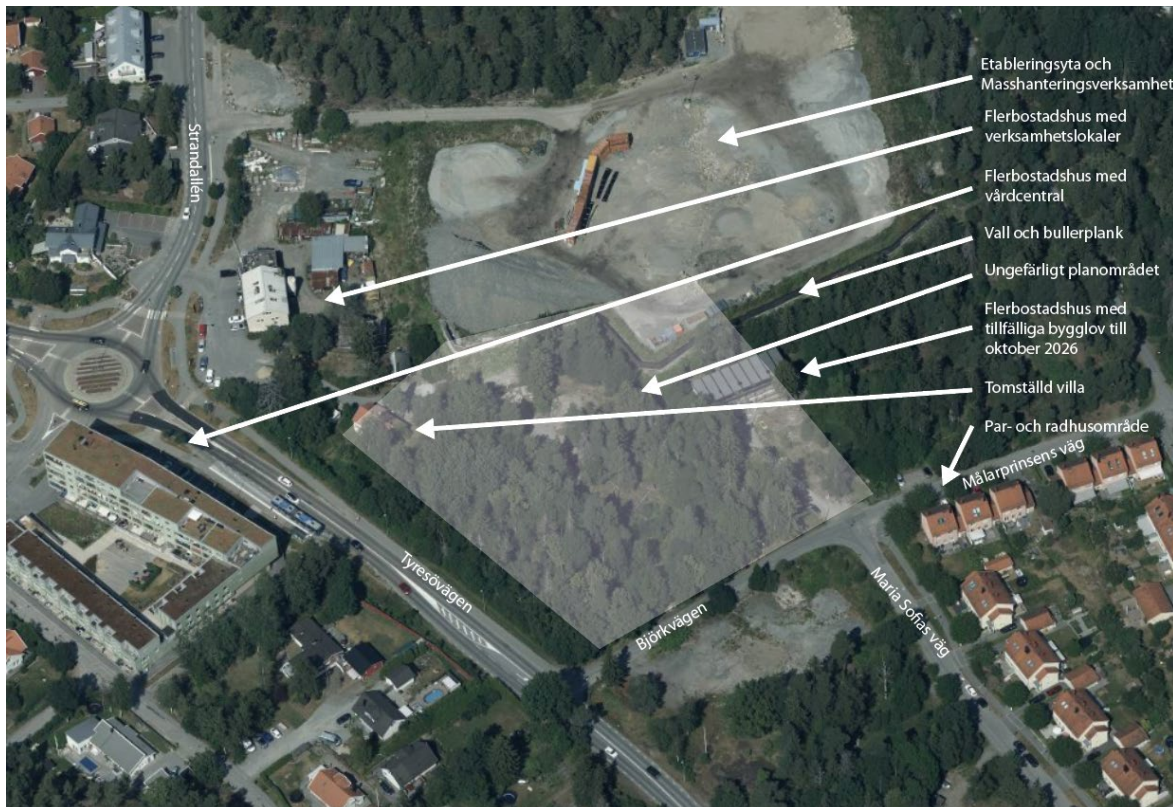
## Befintligt

Planområdet är beläget cirka 550 meter från Strandtorget och Strandskolan samt cirka 300 meter från Alby naturreservat. Platsen erbjuder närhet till kollektivtrafik. Den omgivande bebyggelsen består av villor, par- och kedjehus och bostadsrätter samt vårdcentral och handel/service. Vid korsningen Tyresövägen/Strandallén finns flerbostadshus med bostäder och verksamhetslokaler som ägs av kommunen.

Totalt omfattar planområdet en area på cirka 12 000 ha. Planområdet ligger i direkt anslutning till Strands masshanteringsplats, Tyresövägen och Björkvägen. Planområdet domineras av frisk blandskog med flera grova träd, en gräsmatta samt grusade ytor. Inom planområdet finns två byggnader som ägs av kommunen, en tomställd byggnad samt ett flerbostadshus med tillfälliga bygglov som löper ut i oktober 2026. Byggnaderna behöver rivas och avvecklas i samband med exploatering.



Figur 9: Fotografi till vänster är från infarten i norra delen av området. Fotografi till höger är taget från Björkvägen i sydlig riktning med planområdet till vänster om vägen. Tyrens, 2024-02-06.



Figur 10: Snedbild som beskriver området idag. Utdrag från Mapped med bearbetning av Tyresö kommun, 2024-02-09.

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år (60 månader) för hela planområdet 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 fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får 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.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Planområdet omfattas av en befintlig detaljplan, nummer 370, Skola och förskola på f.d. Brädgårdsområdet. Inom föreslaget planområde är marken planlagd för park, skola, förskola, idrottsändamål och viss service som vårdcentral, kontor och kiosk/café samt allmän plats gata, park och gång- och cykelväg. Byggnader tillåts i tre våningar. Planförslaget föreslås ersätta berörda delar av befintlig detaljplan. I övriga delar som omfattas av plan nummer 370 kan en förskola uppföras men området är för litet för att en skola ska kunna byggas på platsen.

#### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2017 är området utpekad som tät bebyggelse där bostäder i flerfamiljshus och radhus dominerar, men med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen. Det framgår också av översiktsplanen att framkomligheten för Tyresövägen ska förbättras och att ny bebyggelse tillkommer på ömse sidor om Tyresövägen, från Strandallén österut förbi Strandtorget genom pågående och framtida projekt. Kommunen ska också arbeta för att service i form av bland annat skola, idrott, vård och omsorg ska växa i samma takt som antalet invånare.

Kommunens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen utformas så att mark avvaras utanför planområdet för att Tyresövägen i framtiden ska kunna breddas. Detaljplanen innebär även att kommunen kan erbjuda vård- och omsorgsboende inom kommunen samt bidrar till en förtätning av bostäder längs med Tyresövägen.

### Regionala

#### Regionplan

Området är i den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen, RUF2050 utpekad som primärt bebyggelse. De primära bebyggelseområdena har potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. De innehåller både bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse. Platserna har en god regional tillgänglighet och ligger inom 1 200 meter från stationer eller cirka 700 meter från busshållplatser på stamnätet. Det innebär att människor kan nå kollektivtrafikens stamnät med cykel eller till fots. Planförslaget följer den föreslagna utvecklingen i RUF2050.

#### Riksintressen

Planförslaget innebär ingen påverkan på riksintressen.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Inom planområdet finns inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Enligt Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som de är mest lämpade för.

Kommunen gör bedömningen att markområdet planeras att användas för ett ändamål som är lämpat på platsen. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden påverkas av detaljplanen. Påverkan på de naturvärden som finns beskrivs under rubriken Konsekvenser/Natur. Planområdet domineras av frisk blandskog men området är utpekad i översiktsplanen för tät bebyggelse, ligger nära kollektivtrafik och kan ansluta till befintlig infrastruktur i området. Behovet av vårdplatser i kommunen är stort och ett boende i Strand kompletterar kommunens befintliga placeringar som finns i Trollbäcken, Farmarstigen och i Tyresö centrum.

## Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

### Luft

Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. I Stockholms län har gränsvärden för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10) inte klarats. I Tyresö kommun är dock halterna av kvävedioxid samt partiklar under normvärdena och miljö kvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund) och bedöms inte påverkas av denna detaljplan.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormerna för vatten beskriver vilken vattenkvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. För den ytliga avrinning som sker från planområdet är recipienten Tyresån (SE656944-164051). Den ekologiska statusen bedöms som ”otillfredsställande” med hög tillförlitlighet. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är morfologiska förändringar och kontinuitet. Övergödning bedöms ha ”måttlig” status. För bottenfauna finns en tidsfrist till 2033, men för övriga kvalitetsfaktorer är målet att nå god status år 2027.

Klassificeringen för den kemiska statusen är ”Uppnår ej god” på grund av att flera prioriterade ämnen har bedömts ej uppnå god status för recipienten. Dessa ämnen är polybromerade difenyletrar (PBDE), Perfluoroktansulfon (PFOS) och kvicksilver. Kviksilver och PBDE är vanligt förekommande miljöproblem för vatten i Sverige där undantag för det framtida målet finns då enskilda detaljplaner ej bedöms kunna hantera ämnesrening på egen hand. Utöver dessa ämnen med mindre stränga krav bidrar PFOS till att god kemisk status alltså inte uppnås i vattenförekomsten.



Planförslaget innebär att dagvattenåtgärder kommer att krävas för att inte riskera att föroreningsbelastningen från området ökar. Hur dagvatten ska hanteras beskrivs mer under rubriken *Konsekvenser/Miljö/Dagvatten*.

## Buller

Tyresö kommun berörs inte av miljökvalitetsnormerna för buller då kommunen har mindre än 100 000 kommuninvånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Buller inom planområdet beskrivs mer under rubriken *Hälsa och säkerhet/Omgivningsbuller*.

## Miljö

Masshanteringsverksamheten som delvis berörs av planområdet är klassad som en C-verksamhet enligt miljöbalken och har omfattats av flera bygglov med olika start- och slutdatum. Verksamheten kommer att avvecklas vid olika tidpunkter, från 2025 till början av år 2028.

En masshanteringsplats genererar både buller och damm. Det är olämpligt att placera bostäder intill en sådan verksamhet. Masshanteringsverksamheten har dock upphört när byggnaden planeras att tas i bruk så masshanteringsverksamheten utgör inget hinder för vård- och omsorgsboendet.

## Natur

Planområdet domineras av frisk blandskog med flera grova träd, en gräsmatta samt ruderatmark och ligger cirka 300 meter från Alby naturreservat. En naturvärdesinventering och en trädinventering har tagits fram för att utgöra underlag till detaljplanen. Inventeringsområdet omfattas inte av några skyddade områden eller andra utpekade områden av ekologiskt intresse.

Två naturvärdesobjekt finns inom området (se figur 11), båda med naturvärdesklasserna 3, påtagligt naturvärde. Biotopvärdena utgörs framför allt av grova och gamla träd samt hålträd. De högsta naturvärdena återfinns i den del av inventeringsområdet som utgörs av blandskog med inslag av våtmark (naturvärdesobjekt 2). Biotopvärden inom inventeringsområdet är främst knutna till förekomst av bärande och blommande träd och buskar vilket gynnar insekts- och fågellivet. Inom inventeringsområdet noterades fyra naturvårdsarter kopplade till gamla träd och fuktiga skogsmiljöer samt sju särskilt skyddsvärda träd och två fridlysta arter av kärlväxter. I anslutning till inventeringsområdet finns sex fynd av de invasiva arterna kanadensiskt gullris och parkslide. De delar av inventeringsområdet som inte ingår i naturvärdesobjekt 1 och 2 har inte bedömts uppnå en naturvärdesklass enligt inventeringen.



Figur 11. Karta över resultatet från fältinventeringen som illustrerar de två naturvärdesobjekt som avgränsades samt de naturvårdsarter som identifierades inom inventeringsområdet. Naturvärdesinventering, Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

Naturvärdesobjekt 1 utgörs av blandskog. Trädskiktet inom objektet utgörs av tall, gran och enstaka sälg. I fältskiktet växer örnbräken samt gräsarter och blåbär. Inom objektet finns tre särskilt skyddsvärda träd som utgör hålträd. Flera exemplar av tallticka växer på två av tallarna inom objektet. Död ved och storfryle finns inom objektet. Den samlade bedömningen av biotop- och artvärde motiverar att objektet bedöms hålla påtagligt naturvärde.

Naturvärdesobjekt 2 utgörs av ung blandskog, dominerad av ek. Trädskiktet består av ek, tall, asp, lönn, björk, ask, ädelgran, gullregn samt sly av alm och ask. Buskskiktet utgörs av hassel, berberis, rosarter, gråvide och slån. Fältskiktet domineras av lundgröe, örnbräken, lingon, blåbär, skogsklöver, ställvis allmänt med stensopp. Objektet bedöms ha ett obetydligt artvärde men på grund av faktorer som gynnar insekter bedöms objektet hålla påtagligt biotopvärde. Dessa faktorer är bland annat förekomst av hålträd, död ved, fuktstråk med sockelbildningar på al, mindre öppna vattensamlingar, samt blommande och bärande buskar och ris.

Trädinventering inkluderar redovisning av kulturträd, skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Särskilt skyddsvärda träd är träd som uppfyller ett eller flera av kriterierna enligt Naturvårdsverkets definition. Skyddsvärda träd inom inventering utgörs av hålträd mindre än 40 centimeter i diameter samt grova träd i dimensionerna 45–60 centimeter. Klassen kulturträd har definierats inom projektet och dessa träd har ett bevarandevärde främst ur kulturell synpunkt och rekreationssynpunkt. Inom

inventeringsområdet har odlade äppelträd och päronträd klassats som kulturträd. Mer information om naturvärden i förhållande till planförslaget beskrivs under rubriken *Konsekvenser/Natur*.

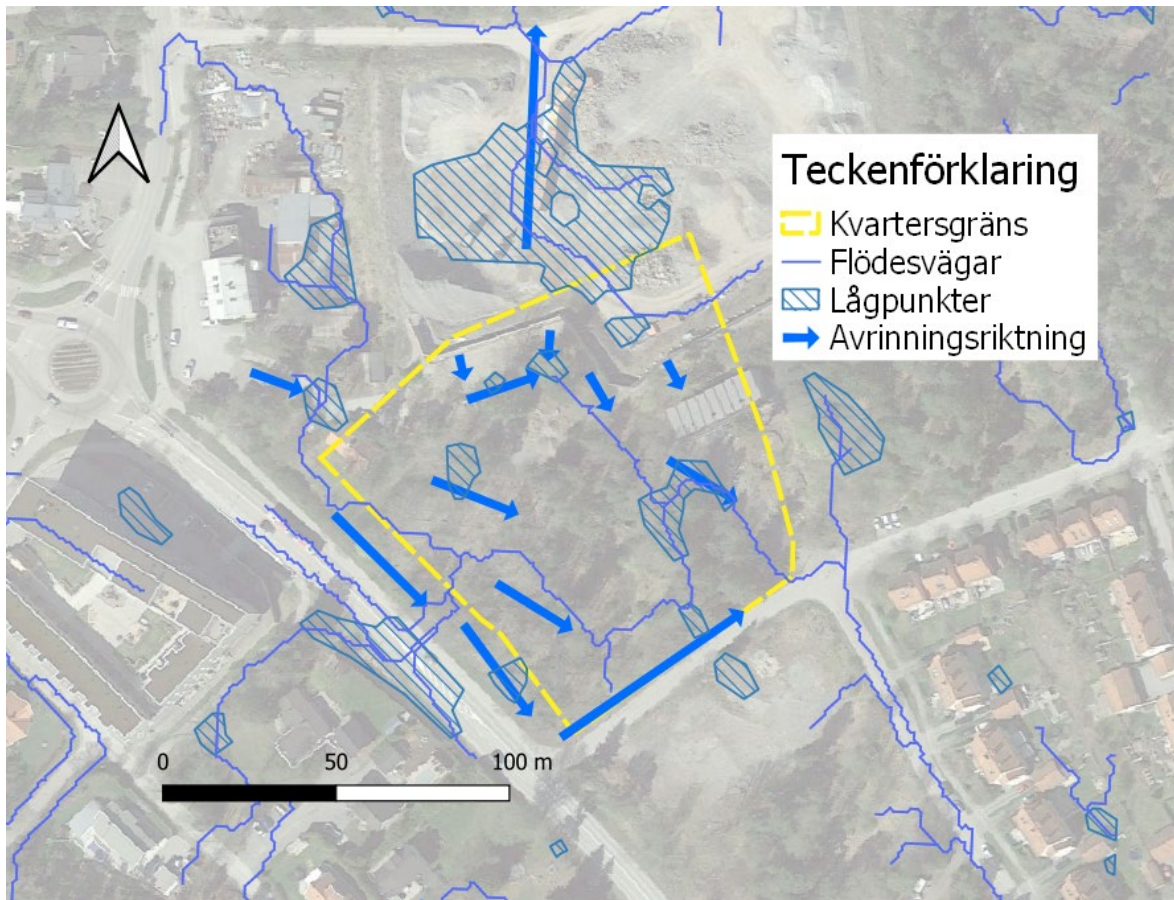


Figur 12: Resultat från trädinventeringen som visar särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda träd samt kulturträd. Naturvärdesinventering, Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

## Dagvatten

Planområdet ligger i en sänka från omgivande mark. Dagvattnet rinner i en generell sydöstlig riktning genom planområdet. Detaljplaneområdet avvattnas idag via diken längs vägarna. En dagvattenledning går längs Björkvägen. Enligt en lågpunktsanalys finns en flödesväg in mot planområdet från andra sidan Tyresövägen, befintliga avrinningsriktningen återges i figur 13. De områden som bidrar med dagvatten till planområdet är parkeringen i norr vid rondellen samt delar av Tyresövägen och villaområdet i väster. Dagvatten från masshanteringsplatsen rinner i en riktning bort från planområdet.





Figur 13: Flödesvägar och lågpunkter inom och omkring kvartersområdet. Kartering är genomförd med SMHI:s definition av skyfall på 50 mm nederbörd. Dagvattenutredning Tyresö Strand Vård- och omsorgsboende, Tyresö, 2024-02-06.

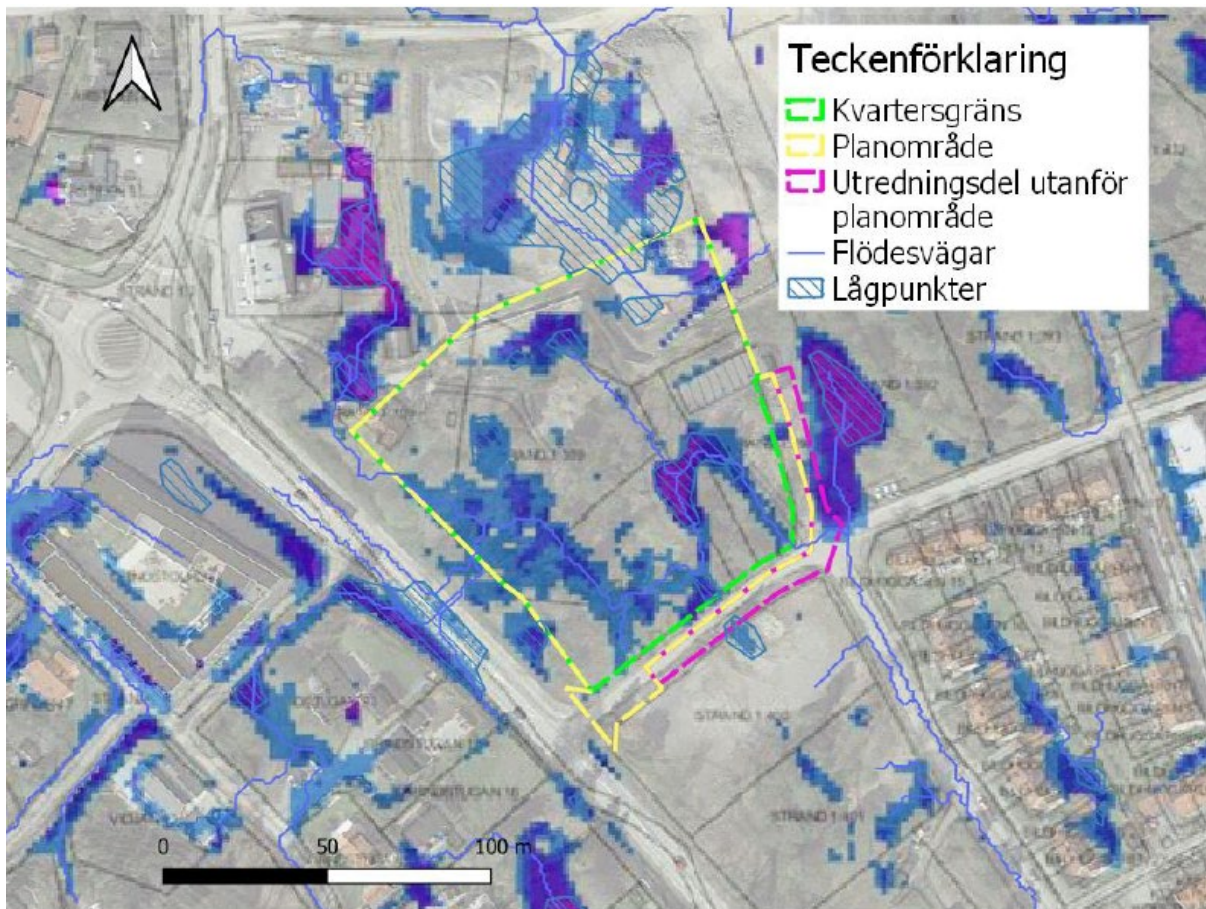
Befintlig markanvändningen utgörs till största del av naturmark, grusyta, tak och asfalterad väg. Mer information om dagvatten i förhållande till planförslaget beskrivs under rubriken *konsekvenser/Miljö/dagvatten*.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning

Planområdet omfattas inte av översvämningar från hav och vattendrag men är påverkat av översvämning vid skyfall. På grund av områdets topografi finns det några lågpunkter inom planområdet som riskeras att vattenfyllas vid ett skyfall. Befintliga lågpunkter inom planområdet omfattar en volym på cirka 100 kubikmeter. Figur 14 visar skyfallssituationen med hänsyn till ledningsnätet. Skyfallet rinner från parkeringen i norr vid rondellen samt från delar av Tyresövägen och villaområdet i väster via planområdet och vidare i en sydöstlig riktning via Maria Sofias väg. Mer information om skyfall i förhållande till planförslaget beskrivs under rubriken *Konsekvenser/Hälsa och säkerhet/Översvämning*.

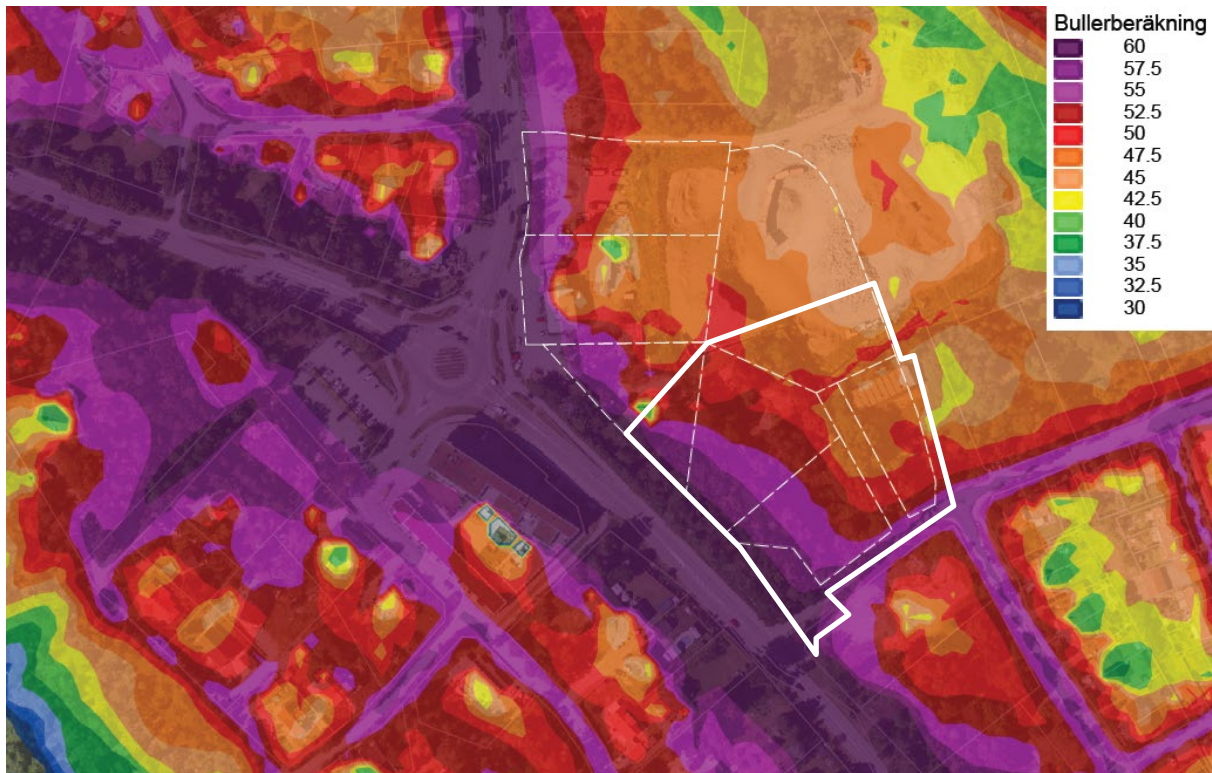




Figur 14: Kvartersområdet i förhållande till kommunens skyfallsanalys (maximalt vattendjup vid 100-årsregn med klimatafaktor 1,3 inklusive dagvattenledningsnätet). Maxdjup (m) ledningssystem. Dynamisk modellering med kopplad modell, utförd 2021. Dagvattenutredning Tyresö Strand Vård- och omsorgsboende, Tyrens, 2024-02-06.

## Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller. Enligt kommunens bullerkartläggning utifrån nuvarande trafikmängder är det över 60 dBA vid Tyresövägen, se figur 15. En bullerutredning har tagits fram. Mer information om bullersituationen i förhållande till planförslaget beskrivs under rubriken *Konsekvenser/Hälsa och säkerhet/Omgivningsbuller*.



Figur 15 karta över nuvarande bullersituation med ungefärligt planområde markerat med vit linje. Utklipp från kommunens webbkarta, 2024-02-01.

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, se tabell nedan.

Tabell 1 riktvärden för bostäder enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359.

Buller från spårtrafik och vägar		
Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid bostadsfasad	60 a)	-
Vid fasad till bostad om högst 35 m <sup>2</sup>	65	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 b)
<p>a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och</li> <li>minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</li> </ol> <p>Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i a) 1. att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.</p> <p>b) Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p>		



## Risk för olyckor

Inom planområdet planeras för reservkraft genom en dieselgenerator. Risker för olyckor i förhållande till dieselgeneratoren ska utredas i kommande projektering av brandteknisk sakkunnig. Risken för olycka bedöms inte innebära några konsekvenser som behöver hanteras med särskilda planbestämmelser.

## Risk för skred, ras och erosion

Marken vid planerad byggnad är relativt plan med undantag för vallen runt masshanteringsplatsen som ska schaktas bort. Marken består i huvudsak av fyllning på berg, med några lokala lersvackor. Det finns ingen risk för ras eller skred.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk- och miljöteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. Generellt består jordarna i området av fyllning ovan varvig lera ovan silt eller sandig silt på berg. Fyllningen utgörs av mullhaltigt sandigt grus med sten och block. Under fyllningen finns torv. Översta delen av lerlagret består av torrskorpelera. Stor del av undersökningsområdet utgörs av fyllning som vilar direkt på ytnära berg.

Inom undersökningsområdet finns två lersvackor där jordlagerföljden är fyllning ovan varvig lera ovan silt eller sandig silt på berg. Se ungefärlig utbredning lersvackor i figur 16. Två borrhöjningar mellan dessa lersvackor visar ytnära berg, vilket betyder att de kan räknas som två olika lerområden.

Berg har generellt påträffats på djup ca 0,1–5 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivå mellan ca +22,5 och nivå +29.



Figur 16: Karta med ungefärlig lokalisering av lersvackor från utförd geoteknisk undersökning. Vid gula cirklar ökar jorddjupen upp till ca 5 m. I mitten av cyanfärgade cirklar påträffas berg som djupast 0,6m under befintlig marknivå.

## Grundläggning

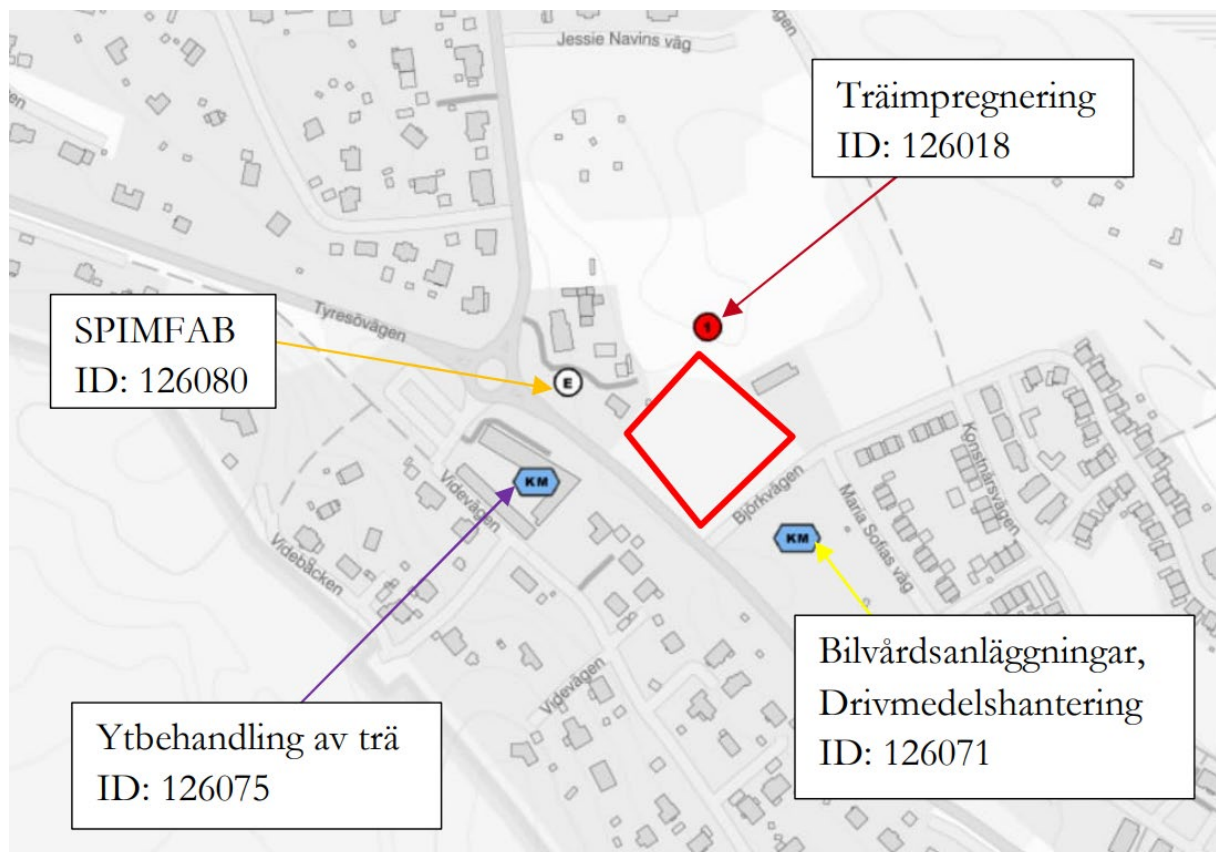
Den planerade höjden för färdigt golv på +29,11 innebär att området behöver fyllning. Längs med byggnadens sydöstra sida blir uppfyllnad ca 1–2m. Mot byggnadens nordvästra sida minskar fyllningen till nära befintlig marknivå med 0,5 meter fyllning. Byggnaden planeras att grundläggas på packad sprängsten på avsprängt berg. Val av grundläggning kommer att utredas mer i kommande projektering.

## Grundvattenförhållanden

Ett grundvattenrör och två PEH-rör har installerats inom planområdet. Grundvattenmätningar har genomförts vid tre tillfällen. Grundvatten mättes mellan 1,7–3,7 meter under markytan. Två grundvattenprov analyserades med avseende på metaller, PAH: er, alifatiska och aromatiska kolväten samt BTEX. Inga tecken på närliggande eller betydande föroreningar kan identifieras från de analyserade grundvattenproven.

## Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsernas nationella databas med förorenade områden (EBH-stödet) finns fyra identifierade objekt runt omkring utredningsområdet, se figur 17.



Figur 17: EBH-karta över undersökningsområdet markerat med röd linje (Länsstyrelsen, 2023).

Utifrån information i EHB-stödet, från kommunen och historiska underlag upprättades en provtagningsplan för föreliggande undersökning. Totalt insamlades 24 prover från 13 provpunkter.



Provtagningsdjupet varierade mellan 0,4 och 5,0 meter under markytan på grund av stopp mot berg eller block. fyra provpunkter provtogs med hjälp av spade ned till cirka 0,4 meter under markytan. Jord insamlades från dessa punkter eftersom massorna ej ansågs vara från området.

Naturvårdsverket har utarbetat generella riktvärden för bedömning av förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009, rev 2016). Riktvärdet för känslig markanvändning (KM) är åtgärds målet inom fastigheten då området kommer användas som bostadsområde.

Genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Strand 1:388 och 1:389 har påvisat förhöjda halter av alifater, metaller och/eller PAH-H överskridande riktvärdet för KM i 3 av 13 provpunkter. Föroreningarna påträffas i ytliga jordlager.

För att påvisa möjligheten till återvinning av massor jämförs även analysresultaten med Naturvårdsverkets handbok för Återvinning av avfall i anläggningsarbeten (2010:1) och dess haltkriterier för mindre än ringa risk (MRR). Sex jordprover överskrider gränsvärdet för MRR med avseende på metaller.

Resultaten från den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar på en låg föroreningsgrad inom aktuella fastigheten. De provpunkter som uppmätte halter av bly, kvicksilver och PAH-H överskridande riktvärdet för KM bedöms endast vara mindre del av undersökningsområdet och bedöms ej heller påvisa tecken på oupptäckt förorening. Inga tecken på närliggande eller betydande föroreningar kan identifieras från de analyserade grundvattenproven. Inför undersökningen bedömdes att det fanns föroreningsrisk från den tidigare impregneringsverksamheten som funnits norr om aktuellt område. Nu genomförd undersökning indikerar att risken för att betydande föroreningar spridits till undersökningsområdet är låg. De mindre påvisade föroreningar saneras i samband med uppförandet av vård- och omsorgsboendet.

För att marken ska vara lämplig för ett vård- och omsorgsboende regleras plankartan med en bestämmelse (a<sub>1</sub>) som innebär att startbesked inte får ges för byggnad förrän det säkerställts att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

## Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Cirka 2 km utanför planområdet ligger Tyresö slott med omgivning som utgör en sammanhållen historisk miljö med slottet, den engelska parken, kyrkan, Follbrinksströmmen, Lilla Tyresö med Prinsvillan, tjänstebostäder, flera ekonomibyggnader från 17- och 1800-talen och den före detta skolbyggnaden. Området har varit tongivande för färgsättning och utformningen av Trädgårdsstaden med Strandtorget som centrum som byggdes under 1990-talet och 2000-talet. Vård- och omsorgsboendet kommer att ta inspiration från kulturmiljön i förhållande till material och färgval.

Kommunens bedömning är att det inte krävs någon särskild åtgärd angående kulturmiljön för att marken ska vara lämplig för ett vård- och omsorgsboende.



Figur 18: Fotografier av byggnader av kulturhistorisk betydelse listade från vänster till höger; Tyresö Slott (foto Bengt Elmerstad), Tyresö kyrka (foto översiktlig kulturmiljöinventering), Aliden- skogsvaktarbostad (foto Hollger Eligaard, Wikipedia).



Figur 19: Fotografier av byggnader av kulturhistorisk betydelse listade från vänster till höger; Tyresö Bydegård (foto översiktlig kulturmiljöinventering), Minneskapell (foto tyreso.se), Attkanten (foto Iréne Hededal, Wikipedia).

## Sociala

### Barnperspektiv

Planområdet bedöms inte utgöra ett primärt grönområde där barn vistas. Placeringen mellan Tyresövägen och masshanteringsverksamheten hindrar användningen av området. Området är bullerutsatt från Tyresövägen. Vallen samt befintligt staket runt masshanteringen gör området otillgängligt. Vissa delar av området ansluter inte till gångvägar. Barn som bor i närområdet kan behöva passera området i samband med att de tar sig till bland annat skolan, Strandtorget eller busshållplatsen. Eftersom Björkvägen idag saknar trottoar eller gång- och cykelväg innebär det att barn behöver röra sig i blandtrafik.

### Teknik

Ny bebyggelse kommer att tillhöra verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt dagvatten. Det finns kapacitet i ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten. Kapaciteten i ledningsnätet för dagvatten är begränsad och därför krävs större åtgärder för dagvatten inom planområdet. Anslutningspunkt för dricks-, spill- och dagvattenledningar finns i Björkvägen. Befintliga ledningar finns mellan Björkvägen och ytan för masshantering, dessa behöver omlokaliseras i samband med byggnation.

Fjärrvärme finns utbyggt i området. Kommunen planerar att ansluta byggnaden till fjärrvärme.

Elledningar finns inom planområdet och kan behöva flyttas i samband med byggnation. En ny nätstation behövs i området och ett E-område på cirka 10\*10 meter planeras därför i anslutning till Maria Sofias väg. Inom planområdet planeras för laddinfrastruktur.

Inom planområdet finns fiberledningar som kan behöva flyttas i samband med byggnation. Vård- och omsorgsboendet ska anslutas till fiber.

## Service

Planområdet är beläget cirka 550 meter från Strandtorget, där finns handel, bibliotek, idrottshall, skola, förskola med mera. Vårdcentral finns på södra sidan av Tyresövägen i höjd med planområdet.

## Trafik

Planområdet ligger intill Tyresövägen, Björkvägen och Maria Sofias väg. Tyresövägen är en av kommunens huvudgator och kopplar östra delarna av kommunen, Brevikshalvön och Tyresö strand med övriga kommundelar och Tyresö centrum. Övriga vägar, Björkvägen och Maria Sofias väg i närheten av planområdet är mindre lokalgator.

Tabell 2: Befintliga trafikmängder 2023 på vägnätet i anslutning till planområdet. ÅDT avser års-medeldygnstrafik, det vill säga fordon/dygn.

Mätpunkt	ÅDT	Tung trafik	Medelhastighet	Skyltad hastighet
Tyresövägen	11 500	9,7 %	46 km/h	50 km/h
Björkvägen	500	4,7 %	29 km/h	30 km/h
Maria Sofias väg	350	3,0 %	28 km/h	30 km/h

Busstrafik i linjetrafik går på Tyresövägen och Strandallén. Planområdets närmaste busshållplats är Strandallén, som har tre hållplatslägen 25–150 meter från planområdet. Hållplats Strandallén trafikeras av sju busslinjer, varav en stombusslinje (875) och en nattbusslinje (890). Under vardagsmorgonens maxtimme (kl.07–08) har hållplats Strandallén 25 avgångar i linjetrafik. Kvällstid och helger är turtätheten cirka fyra avgångar per timme. Flera av linjerna åker via Tyresö centrum.

Strandtorget är utpekade som mobilitetszon i kommunens trafikplan för mobilitet och parkering. Mobilitetszonen utgör ett område med en radie på 700 meter från Strandtorget. Mobilitetszonerna är utpekade utifrån närhet till god kollektivtrafik, skolor, förskolor, centrum för handel, service, grönområden samt områden för stads- och tätbebyggelsestruktur. Vård- och omsorgsboendet ligger inom mobilitetszonen, vilket innebär att kommunen arbetar med låga parkeringstal för bil och höga parkeringstal för cykel.

Cykelinfrastrukturen i Tyresö kommun är indelad som regional cykelväg, huvudcykelväg och lokal cykelväg. Befintligt vägnät visas i figur 20. I närheten av planområdet finns en lokal gång- och cykelväg längs Maria Sofias väg. Längs Tyresövägen finns en gång- och cykelväg som är en del av huvudcykelnätet. Samtliga befintliga cykelvägar är gemensamma gång- och cykelvägar utan separering mellan trafikslagen. Det finns även en gångbana längs en del av Målarprinsens väg. Gång- och cykelvägnätet är inte helt sammanlänkat. På Björkvägen närmast planområdet saknas gång- och cykelväg.





Figur 20: Karta över cykel- och vägnätet. Kombinerade gång- och cykelvägar markeras med grön linje. Kommunens webbkarta, 2024-02-01.

Ett arbete med att förbättra framkomligheten på Tyresövägen har pågått under flera år i kommunen. Ett inriktningsbeslut fattades av stadsbyggnadsutskottet 2021-03-17 att vid en eventuell ombyggnation ska utgångspunkten vara att ett körfält i vardera riktningen ska vara avsett för kollektivtrafikkörfält. Förutom förbättrad framkomlighet för buss ska även förbättrad infrastruktur för cykel tillskapas. Detaljplanens planområde anpassas för att inte hindra den framtida utvecklingen av Tyresövägen. I övrigt påverkar den planerade utvecklingen av Tyresövägen inte trafiklösningen denna detaljplan.

Kommunen har påbörjat en trafiksäkerhetsåtgärd i korsningen Tyresövägen/Björkvägen som ska vara färdigställd till sommaren 2024. Åtgärden genomförs inte till följd av detaljplanen utan syftar till att förbättra trafiksäkerheten i korsningen Tyresövägen/Björkvägen då gående och cyklister idag vistas i blandtrafik vilket inte är trafiksäkert. Åtgärden innebär ett förbud mot vänstersväng och högersväng från Tyresövägen in på Björkvägen. Filen för vänstersväng på Tyresövägen kommer också att tas bort. På Björkvägen kommer chikaner att placeras för att skydda cyklister och gående från motortrafik då Björkvägen inte har någon befintlig trottoar eller gång- och cykelbana. Om det finns ett behov att öka framkomligheten längs Maria Sofias väg kan vissa sträckor regleras med parkeringsförbud. Maria Sofias väg kommer inte att regleras med parkeringsförbud i ett första skede. Med vägens nuvarande skyltning och utformning kommer bilister behöva ta hänsyn till mötande fordon och hålla en lägre hastighet vilket innebär en högre trafiksäkerhet.

## Konsekvenser

### Natur

Etablering av det planerade vård- och omsorgsboendet i Strand kommer att förändra naturmiljön i området. Naturvärdesobjekten inom området påverkas och vissa av de särskilt skyddsvärda träden och de fridlysta arterna storfryle och skogsknipprot kommer att fällas eller flyttas.

Byggnaden är placerad i ett befintligt skogsområde där omkringliggande befintliga träd och natur bevaras i den mån det är möjligt. De slutna innergårdarna har i huvudsak en trädgårdskaraktär medan den större omgivande gården, entréytorna och förgårdsmarken möter och plockar in den befintliga naturens karaktär.

Enligt naturvärdesinventeringen bedöms förekomsterna av storfryle inom fastigheten vara planterade och även om föryngring kan förekomma är den inte att betrakta som naturlig. Storfryle förekommer i lundartade parker och trädgårdar och föreslås därför flyttas till en trädgårdsmiljö i anslutning till vård- och omsorgsboendet för att bevara artens förekomst inom området.

Etableringen av vård- och omsorgsboendet riskerar att påverka förekomsten av skogsknipprot i området och kräver en dispens från fridlysningsbestämmelserna i 8 § artskyddsförordningen på grund av artens naturliga förekomst i inventeringsområdet. Ett förslag till skyddsåtgärd är att flytta det exemplar av skogsknipprot som påträffats inom inventeringsområdet till ett intilliggande skogsparti där fler exemplar av arten förekommer enligt rapporter från Artportalen. Enligt naturvärdesinventeringen kan en eventuell förlust av skogsknipprot inom inventeringsområdet få påtaglig effekt ur ett lokalt perspektiv då delpopulationen av skogsknipprot i området kring fastigheten endast består av ett fåtal individer. Ur ett regionalt och nationellt perspektiv kommer en eventuell förlust av fyndet av skogsknipprot inom inventeringsområdet inte att äventyra artens bevarandestatus.

Under naturvärdesinventeringen identifierades ett mindre fuktstråk/sänka i naturvärdesobjekt 2 vilken skulle kunna innehålla öppet vatten delar av året men bedöms på grund av sin ringa storlek och igenväxta och skuggade läge inte vara en lämplig lekmiljö för groddjur. En fördjupad artinventering av groddjur kommer därför inte att genomföras.

Förekomst av fladdermöss går inte att utesluta men inga hålträd lämpliga som bohål för kolonier identifierades under inventeringen. Fladdermöss kan nyttja fastigheten som födosöksområde och området kan också vara värdefullt för fladdermössens förflyttning i landskapet. Fåglar har inte inventerats och dess förekomst inom området går inte att utesluta. Fördjupade artinventeringar av fåglar och fladdermöss ska genomföras under vår och sommar 2024 för att utreda om etablering av vård- och omsorgsboendet kommer att medföra någon negativ påverkan på skyddade arter inom de nämnda artgrupperna.

Byggnadens placering har anpassat till naturvärden där det är möjligt. Naturvärdesobjekt 1 kan inte bevaras men personalparkeringen närmast Tyresövägen har justerats för att kunna bevara större delen av naturvärdesobjekt 2. Byggnadens placering innebär dock att fridlysta arter och särskilt skyddsvärda träd påverkas. Avverkning och andra åtgärder som riskerar att väsentligt påverka särskilt skyddsvärda

träd och fridlysta arter kräver samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Kommunen bedömer att denna information i planbeskrivningen utgör underlag för att ansöka om dispens för flytt av Skogsknipprot och Storfryle samt att dispens för att fälla fyra särskilt skyddsvärda träd inom området (se tabell nedan).

Tabell 3 Särskilt skyddsvärda träd som kommunen söker dispens för att fälla.

Särskilt skyddsvärt träd (se figur 21 för placering)	Trädslag	Stamdiameter (cm)	Övrigt
1	Tall	40	Hälträd, gammalt träd, förekomst av talticka (NT)
2	Tall	50	Hälträd
4	Tall	40	Hälträd
27	Sälg	40	Hälträd



Figur 21: Resultat från trädinventeringen som visar särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda träd samt kulturträd. Naturvärdesinventering, Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

Kommunens sammanvägda bedömning är att detaljplanen kommer att innebära konsekvenser för naturvärden inom planområdet men att dessa värden inte väger tyngre än behovet av ett vård- och omsorgsboende. Kompensationsåtgärder ska utredas inom kommande projektering och dessa ska gynna den biologiska mångfalden och bidra med ekosystemtjänster inom projektet.



## Miljö

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

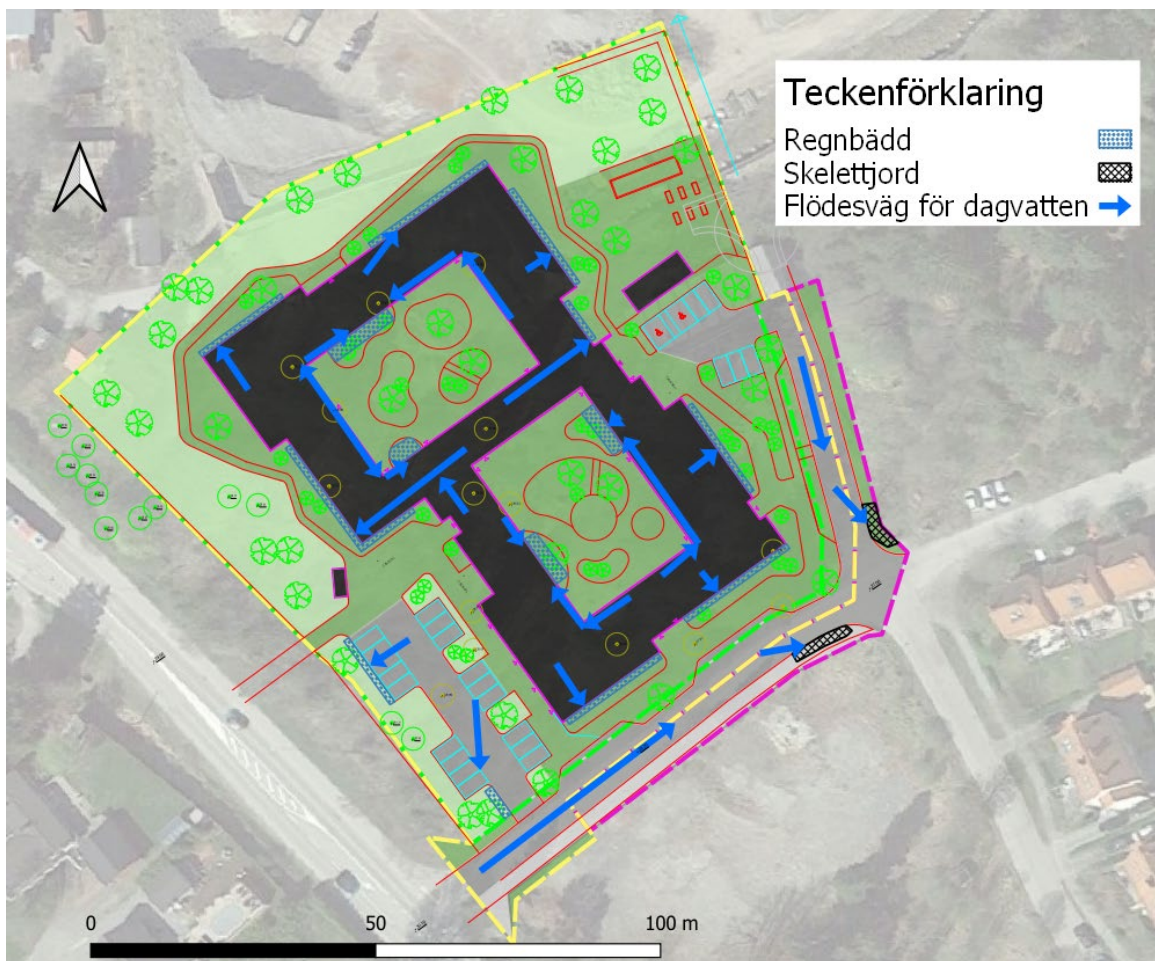
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. En miljöbedömning enligt Miljöbalken har därmed inte upprättats. Undersökningen samråds med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund och Länsstyrelsen under detaljplanens samråd. Ett beslut om betydande miljöpåverkan ska tas i samband med beslut om granskning av detaljplanen.

### Dagvatten

Föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen inom planområdet är utformade för att rena dagvattnet i sådan utsträckning att recipientens miljö kvalitetsnormer ej riskeras att försämrats. Dagvattenlösningen går ut på att fördröja och rena dagvatten i öppna gröna dagvattenlösningar i form av regnbäddar som ska fördröja och infiltrera de första 10 mm avrinning på ytan av en växtbädd. Om underjordiska makadammagasin väljs så behöver istället 20 mm hanteras.

För att inte öka belastningen på det befintliga ledningsnätet vid ett 20-årsregn så behövs en fördröjningsvolym på 89 m<sup>3</sup> för kvartersmarken och 20 m<sup>3</sup> för allmän plats.

Dimensionerande för dagvattenåtgärderna är krav på rening av dagvattnet och att inte öka belastningen i det utbyggda dagvattennätet. Exakt lokalisering och dimensionering av dagvattenanläggningar kan behöva förändras under granskningsskedet till följd av förändringar i markplaneringen och byggnadens tekniska lösningar.



Figur 22: Illustration av förslag på placering av dagvattenlösningar. Observera att lokalisering blir beroende av gårdsutformningen. Dagvattenutredning Tyresö Strand Vård- och omsorgsboende, Tyrens, 2024-02-06.

Med de föreslagna dagvattenlösningarna överskrids inga föroreningshalter eller föroreningsbelastningen i förhållande till den nuvarande situationen utom för fosfor, kväve, krom, kvicksilver och olja. De ämnen som ökar något ligger i nära nivå med dagsläget och bedöms inte påverka recipienten negativt eller dess möjligheter att uppnå god status enligt MKN. Med föreslagna dagvattenåtgärder är den samlade bedömningen att förslaget motsvarar en förbättrad eller likvärdig föroreningsituation för recipienten jämfört med dagsläget.

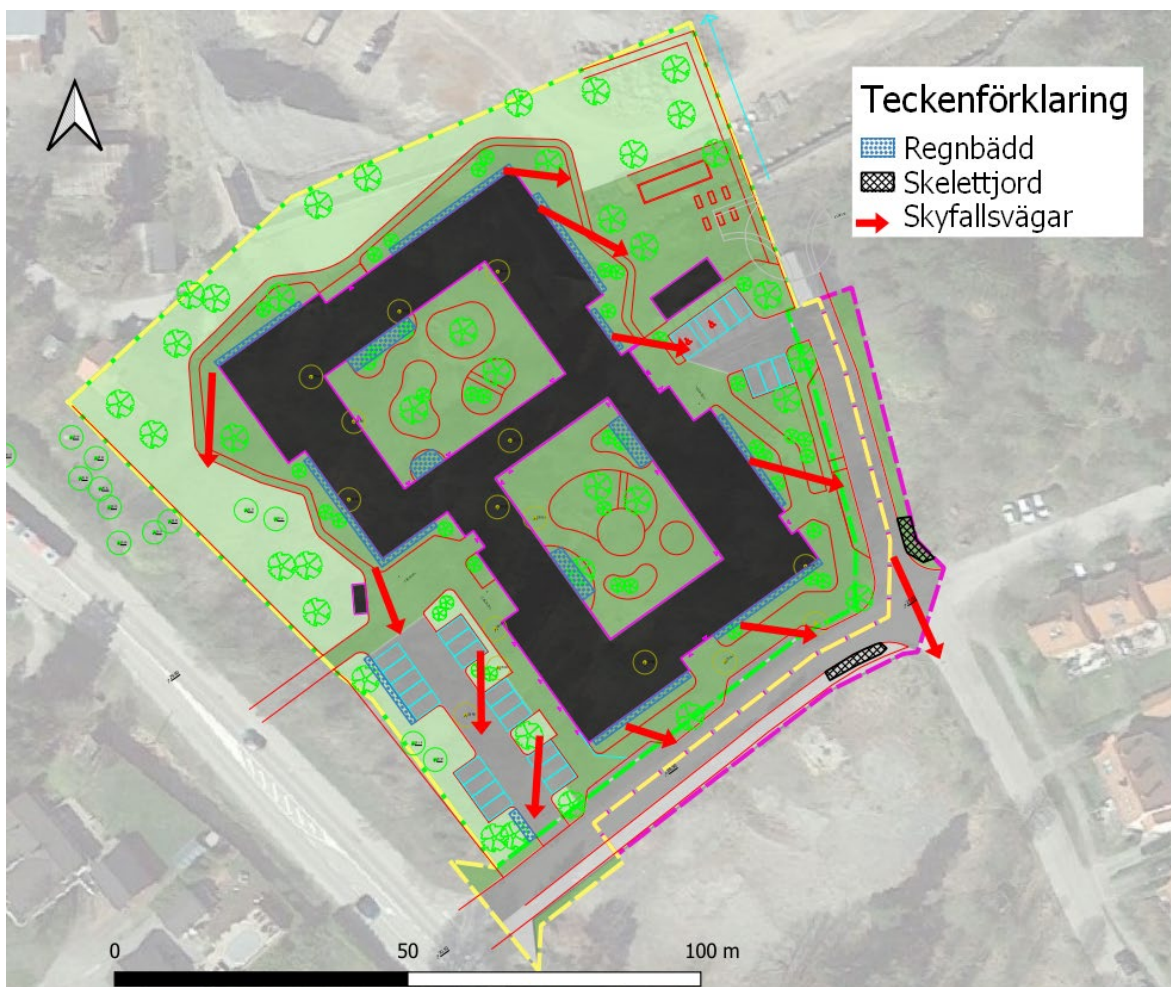
Kommunen bedömer att med föreslagna dagvattenlösningar kan planförslaget genomföras utan att riskerar möjligheten för recipienten att uppnå MKN och att inte öka belastningen på det befintliga ledningsnätet vid ett 20-årsregn. Plankartan regleras med en planbestämmelse (b<sub>1</sub>) för att säkerställa hanteringen av dagvatten. Planbestämmelsen innebär att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas till grönyta eller fördröjningsmagasin. Placeringar och dagvattenlösningar ska utredas vidare under fortsatt projektering.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Vid skyfall bör dagvattnet från de föreslagna anläggningarna brädda ut till det omgivande gaturummet samt öppna grönytor så att skador på byggnader inte uppstår. När det planeras för stängda innergårdar så behöver dessa vara avsänkta relativt färdigt golv som skydd mot skyfall. Förslaget är att sänka nivån för innergårdarna för att säkerställa att cirka 60 kubikmeter kan omhändertas ytligt på innergården vilket motsvarar ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,3 med en varaktighet mot upp till 1 timme. Utöver detta behöver bräddledningar anläggas från båda innergårdarna för att vattnet ska kunna tappas av vid översvämning. Bräddledningarna rekommenderas att klara ett flöde på 20 l/s. bräddledningen föreslås kopplas mot en punkt inom kvartersmarken där skyfallet kan avledas ytligt.

Utöver dessa volymer byggs lågpunkter bort inom planområdet. Det är cirka 100 kubikmeter som behöver ersättas. Volym som kan fördröjas ytligt på föreslagna regnbäddar ihop med volymen som kan fördröjas på innergårdarna bedöms kunna kompensera för den befintliga lågpunkt och innebär att förslaget inte innebär några konsekvenser för bebyggelse nedströms.



Figur 23 Illustration av önskvärda bräddningsvägar för dagvattnet vid skyfall. Dagvattenutredning Tyresö Strand Vård- och omsorgsboende, Tyréns, 2024-02-06.



Kommunen bedömer att byggnadens placering och utformning är lämplig utifrån översvämningsrisken. Plankartan regleras med två planbestämmelser för att förhindra risken för översvämning. En planbestämmelse ( $m_2$ ) innebär att slutna innegårdar ska utformas nedsänkt från nivån för färdigt golv samt med lutning från fasad och med bräddledning ut från gårdarna. Den bestämmelsen säkerställer att byggnaden inte skadas vid ett skyfall samt att en del skyfall ändå kan fördröjas på innegårdarna. En planbestämmelse ( $m_3$ ) säkerställer att den befintliga kapaciteten att hantera skyfall på 100 m<sup>3</sup> bibehålls inom planområdet. Det innebär att detaljplanen inte förvärrar situationen vid skyfall för områden nedströms. Exakta åtgärder och höjdsättning ska utredas vidare under fortsatt projektering.

### Beräkning av omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram. I utredningen har beräkningar baserats på att Tyresövägen ska kunna breddas med kollektivkörväg mot vård- och omsorgsboendet. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid den mest utsatta fasaden mot Tyresövägen är 62 dBA. Figur 24 redovisar den ekvivalenta ljudnivån vid respektive fasad. Maximal ljudnivå vid den mest utsatta fasaden mot Tyresövägen är 74 dBA. Övriga fasader har en maximal ljudnivå under 70 dBA.



Figur 24: Planlösning över normalplan där den högsta ekvivalenta ljudnivå i fasad är redovisad. Fasad som är markerad med orange och gul färg vänder sig mot Tyresövägen. Trafikbullerutredning vård- och omsorgsboende Tyresö Strand, Efterklang: part of AFRY, 2023-12-04.

Den föreslagna planlösningen med lägenheter om högst 35 kvadratmeter innebär att trafikbullerförordningens riktvärden kan följas. Med beräknade ljudnivåer kan enkelsidiga lägenheter större än 35 kvadratmeter inte planeras vid hela fasaden mot Tyresövägen.

De gemensamma uteplatserna på innergårdarna samt utemiljön mellan planerad byggnad och Maria Sofias väg klarar aktuella riktvärden för ljudnivå för uteplats.

Kommunen bedömer att byggnadens placering och utformning med lägenheter under 35 kvadratmeter i de lägen där riktvärden inte nås är lämplig utifrån trafikbuller från Tyresövägen. Plankartan regleras med en planbestämmelse (m<sub>1</sub>) som säkerställer att lägenheter mot Tyresövägen ska där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA utformas mindre än 35 kvadratmeter eller ha minst hälften av bostadsrummen placerade mot gården. Bestämmelsen säkerställer att kraven i trafikbullerförordningen följs. Val av fönster och yttervägg ska utredas vidare under fortsatt projektering för att uppfylla kraven på en god ljudmiljö inomhus.

## Sociala

### Barnperspektiv

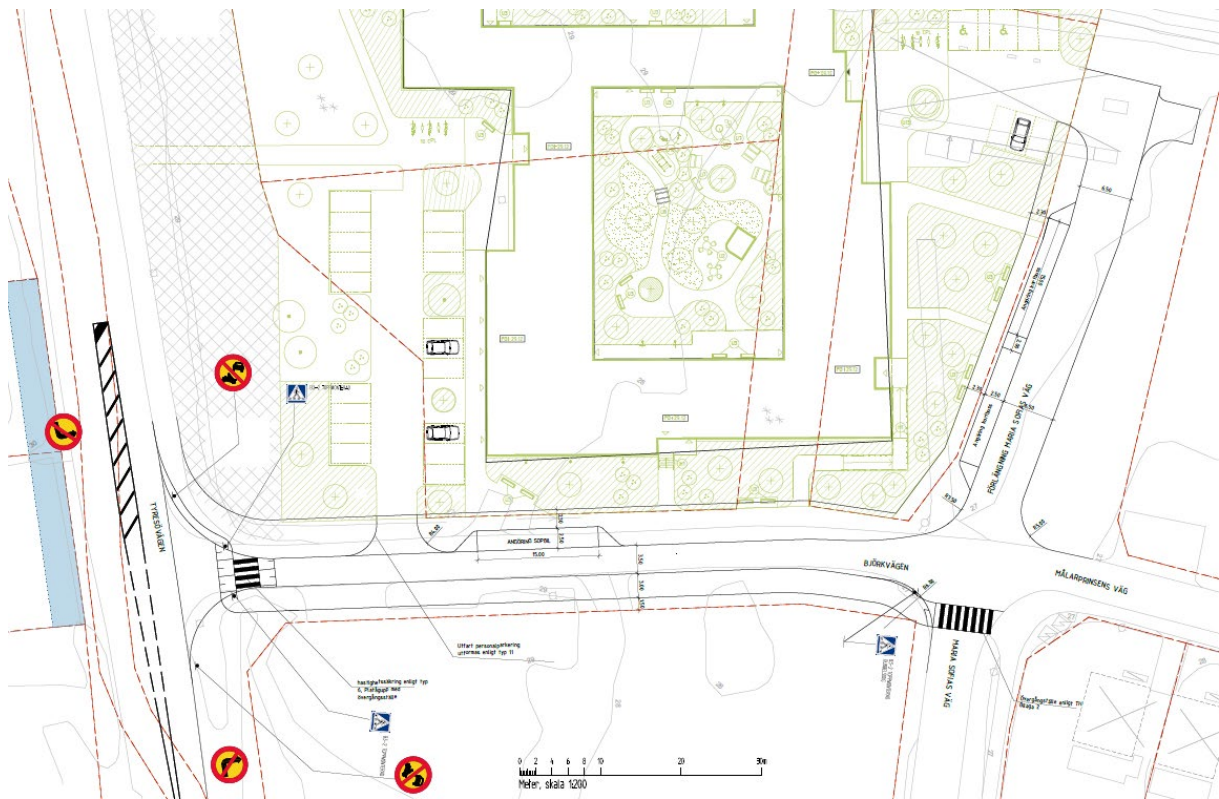
Vård- och omsorgsboendets placering bedöms inte påverka barn i området, dock innebär verksamheten fler trafikrörelser. Trafiklösningarna har studerats utifrån att skapa en trafiksäker miljö. På Björkvägen planeras både trottoar och gång- och cykelväg vilket bedöms förbättra situationen för de barn som passerar området. En hastighetssäkrad cykelpassage planeras över Björkvägen samt ett övergångsställe över Maria Sofias väg. En trottoar planeras också på förlängningen av Marias Sofias väg. Med de trafikåtgärder som planeras påverkas barn i området positivt av detaljplanen som säkerställer kommunens arbete med säkra skolvägar.

### Trafik

En trafikutredning har tagits fram för att utreda trafiklösningen för vård- och omsorgsboendet och dagverksamheten samt kringliggande gator.

De huvudsakliga åtgärderna på allmän platsmark sammanfattas nedan (se även figur 25):

- Förlängning av Maria Sofias väg norr om Björkvägen och Målarprinsens väg.
- Gång- och cykelbana på södra sidan av Björkvägen.
- Upphöjd gång- och cykelpassage över Björkvägen.
- Övergångsställe i korsningen Björkvägen med Maria Sofias väg.
- Angöring för avfallshantering och varuleveranser på Björkvägen.
- Angöring för färdtjänst på förlängningen av Maria Sofias väg.
- T-vändning på förlängningen av Maria Sofias väg.
- Gångbana med sidoområde på norra sidan av Björkvägen.



Figur 25: Karta över åtgärder inom allmän plats. Trafikutredning vård- och omsorgsboende i strand, COWI, 2024-02-02.

Till följd av planerat vård- och omsorgsboende föreslås Maria Sofias väg att förlängas norrut längs med planområdet. Syftet med förlängningen är att tillgängliggöra huvudentrén till vård- och omsorgsboendet och dess besöksparkering. Maria Sofias väg avslutas i en vändplats i höjd med huvudentrén. Förlängningen av Maria Sofias väg ger också förutsättningar för att i framtiden bygga vidare på gatustrukturen och ansluta Maria Sofias väg till Strandallén.

Den trafiksäkerhetsåtgärd som redan genomförs i korsningen Tyresövägen/Björkvägen som bland annat innebär ett förbud mot vänstersväng och högersväng från Tyresövägen in på Björkvägen kommer att fortsätta gälla även när den nya trafiklösningen för vård- och omsorgsboendet kommer på plats. Dock kommer chikanerna ersättas av en trottoar och en gång- och cykelbana. Syftet med att ha kvar vägskyllningen är för att Björkvägen är en skolväg. Det innebär att trafiksäkerhet prioriteras före övrig framkomlighet. Lösningen innebär att trafiksituationen blir lättare att överskåda, då biltrafiken endast kommer från ett håll.

I samband med vård- och omsorgsboendet föreslås en gångbana på norra sidan och en gemensam gång- och cykelbana på södra sidan av Björkvägen mellan Maria Sofias väg och Tyresövägen. Syftet är att skapa ett sammankopplat gång- och cykelnät och förbättra trafiksituationen för oskyddade trafikanter.

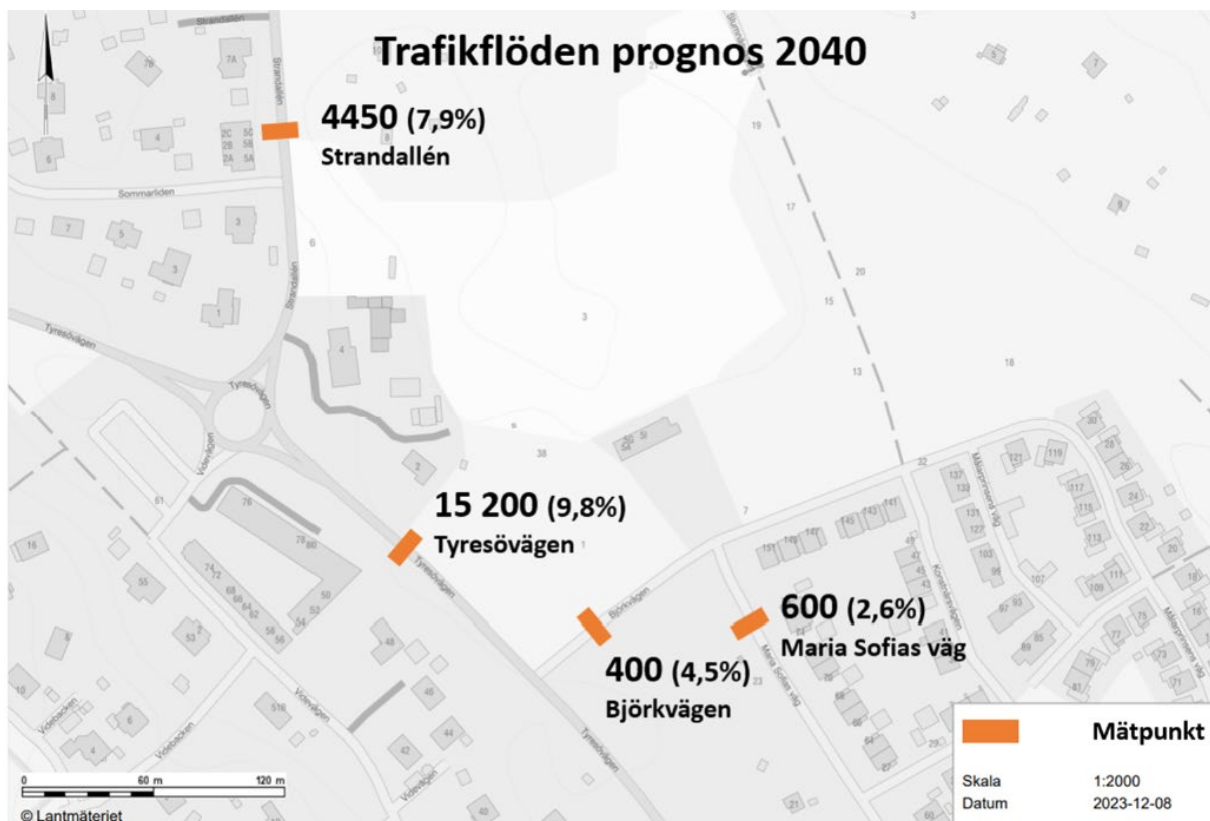
Längs med vård- och omsorgsboendets fasad mot Tyresövägen planeras en räddningsväg för att den norra entrén ska nås inom 50 meter. I övrigt nås alla entréer inom 50 meter från allmän plats. Ambulans och färdtjänst kan köra hela vägen fram till byggnadens huvudentré.



Ett soprum planeras i byggnaden mot Björkvägen. En angöringsficka för sophämtning och varuleveranser planeras inom gatuområdet, cirka 10 meter från soprummet.

Tillkommande trafik på vägnätet från vård- och omsorgsboendet och dagverksamhet har beräknats genom trafikstringar. Beräkningen har baserats på antalet boende, personal, varutransporter, avfallshämtning och besökare. Sammanlagt beräknas den tillkommande trafiken från vård- och omsorgsboendet och dagverksamheten uppgå till ungefär 150 trafikrörelser på ett dygn (årsdygnstrafik).

Utifrån nuläget har trafikflödena räknats upp med Trafikverkets trafikuppräkningsstal för Stockholms län till år 2040. Trafikflödena förändras också då endast utfartstrafik från Björkvägen till Tyresövägen föreslås. Hälften av det befintliga flödet på Björkvägen försvinner jämfört med om infartstrafik är tillåten. För Maria Sofias väg innebär detta en 50 % ökning av den förväntade (och bortreglerade) infartstrafiken från Björkvägen. Därefter har den tillkommande trafiken från vård- och omsorgsboendets samt dagverksamhetens adderats (se figur 26). På Björkvägen minskar trafiken från 500 till 400 trafikrörelser på ett dygn (årsdygnstrafik). På Maria Sofias väg ökar trafikflödena från 350 till 600 trafikrörelser på ett dygn. På Tyresövägen ökar trafiken från 11 500 till 15 200 trafikrörelser på ett dygn.



Figur 26: Trafikflöden för motortrafik. Prognos 2040, angivet i årsdygnstrafik samt andel tung trafik i procent. Trafikutredning vård- och omsorgsboende i strand, COWI, 2024-02-02.

Trafikökningarna på Tyresövägen bedöms inte vara till följd av vård- och omsorgsboendet och ökningen på Björkvägen är endast med 50 fordonrörelser och ger inga konsekvenser för gatornas planerade utformning. Längs Maria Sofias väg finns det idag kantstensparkering som kan ge upphov till kapacitetsbrist. Den nuvarande körbanans bredd på 5,8 meter medger inte plats för möte mellan

två personbilar om kantstenparkerad bil förekommer, något som är tillåtet längs nästan hela sträckan. Då trafikflödet på Maria Sofias väg förväntas öka till år 2040 finns risk för ytterligare kapacitetsbrist med låg framkomlighet som följd. För att öka vägens kapacitet kan parkering längs sträckan regleras med parkeringsförbud. Detta för att frigöra plats på körbanan så att bilar kan mötas och därmed öka vägens kapacitet. Kantstensparkeringen bidrar dock till lägre hastigheter på gatan vilket är positivt för trafiksäkerheten. I nuläget planeras inte för parkeringsförbud.

Parkeringsplatser för vård- och omsorgsboendet utgår från parkeringstal som anges i kommunens trafikplan för mobilitet- och parkering. Inom fastigheten planeras för totalt 25 bilparkeringar, vara 18 platser för personal och 7 platser för besökare. Av samtlig bilparkering planeras två parkeringsplatser vara för rörelsehindrade. Totalt planeras 31–46 cykelparkeringar. Av alla parkeringsplatser ska 5–7 platser vara för specialcyklar och 23–35 platser vara väderskyddade.

Ett inriktningsbeslut har fattats om att förbättra framkomligheten för buss och cykel på Tyresövägen. Beslutet innebär att vid en eventuell ombyggnation ska utgångspunkten vara att ett körfält i vardera riktningen ska vara avsett som kollektivtrafikkörfält samt bredare cykelvägar. I denna detaljplan har byggnaden placerats med ett avstånd från Tyresövägen som gör en framtida breddning möjlig.

Kommunen bedömer att med föreslagna trafikåtgärder förbättras trafiksäkerheten i området för oskyddade trafikanter. Den ökade trafik som vård- och omsorgsboendet samt dagverksamheten kommer att bidra med är av begränsad omfattning och bedöms inte utgöra några större konsekvenser för det befintliga trafiknätet. För att kunna genomföra föreslagna åtgärder behöver en del av planområdet planläggas med en ny användning (GATA).

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

**Planområdesgräns** – Yttre gräns för planområdet.

**Användningsgräns** – Avgränsar vad marken får användas till.

**Egenskapsgräns** – Avgränsar mindre del av markanvändningen där begränsning krävs.

**GATA** – Användningen gata avser det område som ska användas som allmän plats, gata där kommunen är huvudman. Syftet är att säkerställa att den föreslagna trafiklösningen kan genomföras.

**B** – Användningen bostäder avser olika former av boende av varaktig karaktär. Syftet med planerad bebyggelse är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende.

**D** – Användningen vård innebär att de vårdinslag som krävs för att driva ett vård- och omsorgsboende, en dagverksamhet, samt lokaler för hälso- och sjukvård kan uppföras. Målgruppen för dagverksamheten är dementa som kommer nyttja lokalen för aktiviteter dagtid.

**E** – Tekniska anläggningar. Bestämmelsen krävs för att tillgodose att området har tillräcklig kapacitet avseende el.

- ö<sub>1</sub>** – Marken får inte förses med byggnad. Ett område utmed Tyresövägen, Björkvägen och Maria Sofias väg samt planerad gräns mot grannfastighet regleras med bestämmelsen för att anpassa placeringen av byggnaden efter områdets karaktär samt säkerställa yta för parkering och angöring.
- h<sub>1</sub>** – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 46,0 meter från nollplanet. Syftet är att möjliggöra bostäder i form av ett vård- och omsorgboende i tre – fyra våningar. Bestämmelsen möjliggör en byggnad på cirka 17 meter.
- m<sub>1</sub>** – Lägenheter mot Tyresövägen ska där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA utformas mindre än 35 kvm eller ha minst hälften av bostadsrummen placerade mot gården. Bestämmelsen säkerställer att kraven i trafikbullerförordningen följs.
- m<sub>2</sub>** – Slutna innegårdar ska utformas nedsänkt från nivån för färdigt golv samt med lutning från fasad och med bräddledning ut från gårdarna. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att innergårdarna kan hantera en tillfällig översvämning så att byggnaden inte skadas vid ett skyfall samt att en del skyfall ändå kan fördröjas på innergårdarna.
- m<sub>3</sub>** – Inom planområdet ska lågpunktens kapacitet på 100 kubikmeter bibehållas. Planbestämmelsen säkerställer att den befintliga kapaciteten att hantera skyfall på 100 m<sup>3</sup> bibehålls inom planområdet. Det innebär att detaljplanen inte förvärrar situationen vid skyfall för områden nedströms. I förslaget är lösningar för att hantera detta att innergårdarna är nedsänkta och kan hantera en viss volym samt att regnbäddarna inom kvartersmark kan hantera övrig volym.
- f<sub>1</sub>** – Minst 60 % av takytorna ska utformas med sadeltak. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden anpassas till omgivande bebyggelse.
- b<sub>1</sub>** – Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas till grönyta eller fördröjningsmagasin. Syftet är att säkerställa att infiltration för dagvatten är möjlig inom planområdet. Detta för att både säkerställa att planförslaget inte riskerar möjligheten för recipienten att uppnå MKN och att inte öka belastningen på det befintliga ledningsnätet vid ett 20-årsregn.
- e<sub>1</sub>** – Största tillåtna byggnadsarea är 3 450 kvadratmeter. Bestämmelsen säkerställer byggnadsarea på 3 260 kvadratmeter som krävs för huvudbyggnaden samt möjlighet att uppföra komplementbyggnader till en byggnadsarea på 190 kvadratmeter som förråd, byggnad för reservkraft och dieselgenerator samt väderskydd för cykel m.m.
- a<sub>1</sub>** – Startbesked får inte ges för byggnad förrän det säkerställts att marken inte överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Syftet är att säkerställa att de föroreningar som finns inom planområdet ska hanteras innan marken är lämplig för användning för bostäder.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

Marken inom planområdet ägs av Tyresö kommun. I samband med genomförandet av detaljplanen planeras vissa fastighetsbildningsåtgärder. Planområdet omfattar fastigheterna Strand 1:389, Strand 1:388, Strand 1:391 och del av fastigheterna Strand 1:390, Strand 1:109 och Strand 1:2.

Fastigheten Strand 1:388 planeras att utökas med delar av angränsande fastigheter Strand 1:389, 1:109 1:390, 1:391 som i detaljplanen omfattas av kvartersmark.



De delar av fastigheten Strand 1:388 och 1:391 som planläggs som allmän plats planeras att regleras till gatufastigheten Strand 1:2. Fastigheten Strand 1:400 ägs av Tyresö Bostäder och ligger utanför planområdet. Dock behöver sex kvadratmeter av Strand 1:400 regleras till Strand 1:2 för att möjliggöra den planerade gatuutformningen. Fastigheten Strand 1:400 saknar idag en gällande detaljplan och den del som behövs för att genomföra detaljplanen bedöms vara möjlig att reglera till Strand 1:2 utan planläggning.

## Rättigheter

Följande rättigheter är inskrivna i fastigheterna inom planområdet:

### **Tyresö Strand 1:109**

Avtalsnyttjanderätt Akt 04/6014

### **Tyresö Strand 1:389**

Avtalsservitut Villa Akt 01-IM8-43/2457.1 Servitutet bör upphävas inom planområdet.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-1014.1 Servitutet avser vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

### **Tyresö Strand 1:388**

Avtalsservitut Villa Akt 01-IM8-43/2457.1 Servitutet bör upphävas inom planområdet.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-1014.1 Servitutet avser vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

### **Tyresö Strand 1:391**

Avtalsservitut Villa och Årlig avgäld akt 01-IM8-44/3023.1 Servitutet bör upphävas inom planområdet.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-1014.1 Servitutet avser vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

### **Tyresö Strand 1:400**

Avtalsservitut Villa akt 01-IM8-48/5062.1 Servitutet bör upphävas inom planområdet.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-1014.1 Servitutet avser vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

### *Övriga rättigheter:*

Inom planrådets kvartersmark finns elledningar som ägs av Vattenfall. Det är dock endast servisledningar till de fastigheter som berörs av planområdet. Ledningarna kommer att tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen och eventuella rättigheter blir då inaktuella.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän plats och kvartersmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats, dvs. gator, gång- och cykelvägar samt för utbyggnad inom kvartersmark. Befintliga byggnader inom planområdet med tillhörande anläggningar behöver rivas i samband med detaljplanens genomförande. Delar av planområdet behöver även saneras för att uppfylla riktvärden för känslig markanvändning.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten behöver ansluta till det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Anslutningspunkt är utpekad i Björkvägen. Kommunen ansvarar för servisledning inom planområdet i egenskap av fastighetsägare. Kommunen ombesörjer eventuella anpassningar av ledningsnätet i samband med detaljplanens genomförande. En befintlig VA-ledning finns mellan Björkvägen och ytan för masshantering, den behöver omlokaliseras i samband med byggnation.

Brandvattenförsörjning finns inom området. Den närmaste brandvattenposten är placerad i korsningen Björkvägen/Maria Sofias väg.

### Avfall

Avfallshantering planeras att lösas genom soprum med plats för sopkärl. Soprum planeras i byggnadsdelen mot Björkvägen. En angöringsficka för sop- och varuleveranser planeras inom gatuområdet, cirka 10 meter från soprummet. Miljörum dimensioneras enligt riktlinjer i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

### Fjärrvärme

Fjärrvärme är utbyggt i anslutning till planområdet. Vård- och omsorgsboendet planeras att anslutas till fjärrvärme. Vattenfall Värme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom planområdet.

### EI

Elledningar finns inom planområdet och kan behöva flyttas i samband med byggnation. Det ska planeras för laddinfrastruktur och tillräcklig eleffekt vid tillkommande parkering. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän plats och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Det planerade vård- och omsorgsboendet innebär ett behov av ny nätstation. Placering planeras i planområdets norra del och regleras i plankartan med en planbestämmelse (E) som möjliggör användning för tekniska anläggningar.

### Tele och fiber

Tele- och fiberledningar finns i anslutning till planområdet. Kommunen planerar att ansluta till ledningsnätet och ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom fastigheten.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Kommunen ansvarar för och bekostar all byggnation och framtida drift och underhåll inom planområdet.

### **Planavgift**

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning. Planarbetet bekostas av Tyresö kommun i samband med planarbete.

### **Bygglov**

Bygglovavgift för beviljad bygg rätt enligt detaljplan erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglov taxa. Kommunen bekostar bygglovsavgiften.

### **Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ett ärende är. Fastighetsbildning behövs för att till skapa en fastighet som är lämpa för sitt ändamål. Kommunen bekostar fastighetsbildning inom planområdet.

### **Ersättningsanspråk**

Tyresö kommun äger all mark inom planområdet. Fastighetsreglering av del av Strand 1:400 kan dock innebära en ersättning till Tyresö Bostäder. Detta planeras att hanteras genom en överenskommelse.

### **Drift allmän plats och kvartersmark**

Kommunen ska ansvara för gatudriften i området. Eftersom trottoarer och gång- och cykelbana anläggs kommer det att krävas en ökad drift i området. I samband med projekteringen utreds hur mycket utbyggnaden kräver i ökade anslag för driften. Kommunen ansvarar också för driften för byggnaden och dess utemiljö.

### **Drift, vatten och avlopp**

För anslutning till det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Det avser både periodisk avgift och anslutningsavgift.

### **Drift, Avfall**

Periodisk bruksavgift erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande avfallstaxa.

### **Drift, el, fjärrvärme och fiber**

Anslutningsavgift för fjärrvärme erläggs till Vattenfall Värme AB.



Anslutningsavgift för el erläggs till Vattenfall Eldistribution AB.

Anslutningsavgift för tele och fiber erläggs till Telia Sonera AB.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för genomförandet

- Bygglov kvartal 3, 2025
- Produktion kvartal 4, 2025 – kvartal 2, 2028

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Fällning av särskilt skyddsvärda träd och av flytt av fridlysta arter som på något sätt påverkas av den nya bebyggelsen måste föregås av dispens från biotopskyddet. Kommunen anser att detaljplanen utgör tillräckligt underlag för att söka dispens så att detta inte krävs i samband med genomförandet av detaljplanen.

## Upplysningar

Under genomförandet kommer planområdet beröras av buller från byggplats och byggtrafik. Byggtrafiken hanteras i samband med ansökan om trafikanordningsplan. Byggtrafiken planeras utifrån att övriga trafikslag ska kunna använda befintliga vägar i området. Buller från byggarbetsplatser ska förhålla sig till naturvårdsverkets riktvärden för buller från byggplatser. Det planerade planområdet bedöms vara tillräcklig yta för etablering. Om ytterligare yta behövs för etablering äger kommunen mer mark i anslutning till planområdet alternativt kan kommunen hyra mark.

I anslutning till inventeringsområdet finns sex fynd av de invasiva arterna kanadensiskt gullris och parkslide. Massor där arterna förekommer ska hanteras enligt gällande riktlinjer så att arterna inte sprids. I figur 27 finns områden för invasiva arter markerade.



Figur 27: Karta över naturvärdesobjekt 1 och 2 markerade i gult samt ytor med förekomst av invasiva arter markerade i rött. Naturvärdesinventering, Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan nummer 370, Skola och förskola på f.d. Brädgårdsområdet. Detaljplanen vann laga kraft 23 mars 2009.

#### Grundkarta

För området har det upprättats en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter, daterad 2023-12-07 och finns i e-arkiv.

#### Översiktsplan

Kommunen har en översiktsplan, ”Tyresö 2035”, som beskriver kommunens utveckling fram till 2035 med sikte på 2050, daterad 2017-05-18 med redaktionella ändringar 2022, finns i e-arkiv och på kommunens hemsida.

## Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram, daterad 2024-02-19. finns i e-arkiv och på kommunens hemsida.

## Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av stadsbyggnadsutskottet i samband med beslut om granskning.

## Utredningar

### Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Tyresö Strand vård- och omsorgsboende, Tyréns, 2024-02-06.

### Naturinventering

Naturvärdesinventering Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

### Geoteknisk utredning

Undersökningsrapport Geoteknik (MUR), Iterio, 2023-12-19.

PM geoteknik, Iterio, 2023-12-19.

### Markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Tyresö Strand, Iterio, 2023-12-19.

### Bullerutredning

Trafikbullerutredning vård- och omsorgsboende Tyresö Strand, Efterklang: part of AFRY, 2023-12-04.

### Trafikutredning

Trafikutredning vård- och omsorgsboende i Strand, COWI, 2024-02-02.

## Regionala

### Regionplan

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF2050.