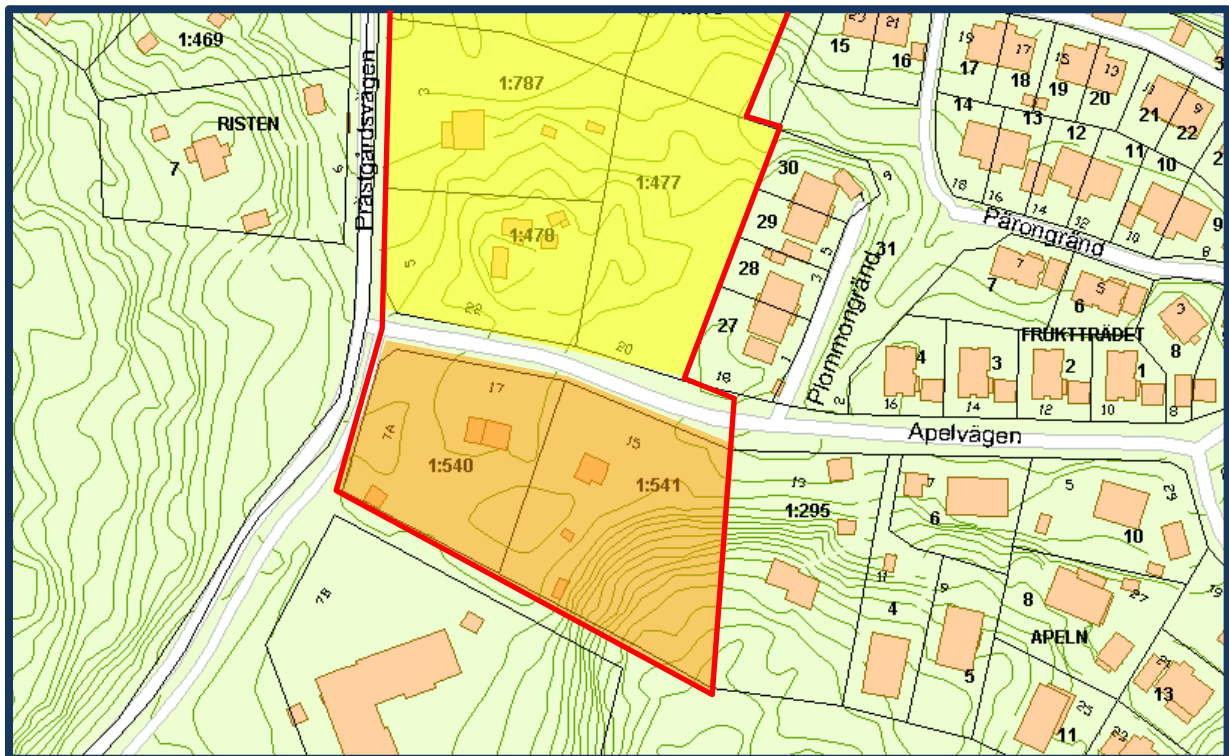


Detaljplan för

Bostäder vid Apelvägen 15-17

Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541, Tyresö Strand, Tyresö kommun, Stockholms län

Kompletterande behovsbedömning



Karta över planområdet, markerat med röd linje. Gult område visar ursprungligt område, orange visar tillkommande område som denna kompletterande behovsbedömning behandlar.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN	3
Slutsats av behovsbedömningen.....	3
Behovsbedömning.....	3
OM DETALJPLANEN	3
Platsens egenskaper	3
Planens karaktäristiska egenskaper	4
Planens tänkbara effekter.....	4
MILJÖCHECKLISTA.....	4
BILAGOR.....	5

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Denna behovsbedömning är en kompletterande sådan tillhörande detaljplan för bostäder vid Apelvägen 15-17 som utgör ett utökat planuppdrag till redan givet planuppdrag för bostäder, vårdcentral samt särskilt boende vid Apelvägen (beslutat 2015-09-24) där behovsbedömning redan upprättats (2015-09-12. Se bilaga för ursprunglig behovsbedömning i sin helhet).

Slutsats av behovsbedömningen

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Behovsbedömning¹

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 4-6) 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.

Checklistan i detta dokument tar enbart upp eventuella kompletterande förutsättningar och aspekter. För behovsbedömningen i sin helhet se *Behovsbedömning för detaljplan för bostäder vid Apelvägen inom Tyresö kommun* (upprättad 2015-09-12).

OM DETALJPLANEN

Platsens egenskaper

Planområdet, som ska ingå i det heltäckande planarbetet för samtliga projekt vid Apelvägen, består av 2 styck fastigheter med en total area om ca 6200 kvm. De aktuella fastigheterna, Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541, är i kommunal ägo. Båda aktuella fastigheter är bebyggda med mindre bostadshus på i övrigt oexploaterad men ianspråktagen tomtmark. Området är kuperat med en tydlig höjdstigning i sydöstra hörnet av planområdet. Därmed sluttar området mot norr och Apelvägen. Området är delvis stört av trafikbuller i dess nordvästra hörn där Apelvägen möter Prästgårdsvägen. Planarbete har påbörjats för fastigheterna mittemot, mellan Apelvägen och Tyresövägen, och om ny bebyggelse tillkommer där bör bullerstörningarna för aktuellt planområde

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

minskas. Planområdet är centralt beläget i Tyresö Strand, strax söder om Strandtorget och har god tillgång till service och kollektivtrafik. Markförhållandena bedöms vara goda.

Planens karaktäristiska egenskaper

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av ca 50 nya bostäder i 2-3 våningar. Parkering löses främst i underjordsgarage bortsett från besöks- och handikappsparkering. Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas efter platsens befintliga natur och terräng, bland annat ska bergshällen i sydöstra delen av planområdet bevaras. I mitten av bostäderna byggs en gemensam, inglasad gård. Utomhus anläggs både en terrass i söderläge och en trädgård anpassad till bergbranten i sydöst. Utöver dessa gemensamma vistelseytor finns utrymmen inomhus lämpade för exempelvis fysioterapi eller sjukgymnastik och bassäng. Bostäderna upplåts som bostadsrätter. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan där området är utpekad för kommunal verksamhet och bostäder.

Planens tänkbara effekter

Området som detta projekt blir en del av kommer att förändra platsens karaktär i sin helhet. Den mark som i dagsläget är sparsamt bebyggd kommer att exploateras och bebyggas i betydligt högre grad än idag. Detta kommer att förändra landskapsbilden inom och kring planområdet. Det innebär även en ökning av hårdgjorda ytor vilket behöver kompletteras genom dagvattenlösningar.

Då omfattningen av föreslagen bebyggelse kommer generera en ökning av boende i området så kommer det innebära ökade flöden av både människor, cyklar och motorfordon. Vissa delar av området som planläggs är i dagsläget bullerutsatt från trafiken längs Tyresövägen. Tillkommande bebyggelse närmst Tyresövägen bör dock mildra bullernivåerna vid denna del av området. Någon ökning av trafikbullret väntas inte i samband med den nya bebyggelsen mer än möjligt anläggningsbuller under byggnation.

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

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön 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 behöva 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. Enbart kompletterande underlag redovisas här. I övrigt hänvisas till *behovsbedömning tillhörande detaljplan för bostäder, vårdcentral samt särskilt boende vid Apelvägen* (Upprättad 2015-09-12).

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:				
Aspekt:	Nej	Ja, pos itiv	Ja, neg ativ	Kommentar / Åtgärd
Mark och vatten				
<i>Geologi</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Hydrologi</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Markföroreningar</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
Luftmiljö och klimat				
<i>Luftföroreningar</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Lokalklimat och Ljusförhållanden</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1. Soliga utomhusmiljöer kan tillskapas mot söder. Bra ljusförhållanden kan skapas inomhus i lokalerna, särskilt med tanke på den inglasade gården som alla boende har tillgång till.
Gestaltning				
<i>Stads-/ Landskapsbild</i>	☐	☒	☐	Se bilaga 1.
<i>Närmiljö</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
Hälsa och säkerhet				
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Buller och vibrationer</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1. Fastighetens Tyresö 1:540 påverkar delvis av buller från Tyresövägen. Men tillkommande bebyggelse på motsatt sida Apelvägen, längs Tyresövägen, väntas dessa nivåer minska när bebyggelsen skärmar av.
<i>Risker</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Riskområde för markradon</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.

<i>Handikapptillgänglighet</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1. Detaljplanens utomhusmiljöer och bostäder ska uppnå riktlinjerna för tillgänglighet och särskilt anpassas då bostäderna är särskilt riktade till äldre.
Sociala aspekter				
<i>Sociala effekter</i>	☐	☒	☐	Se bilaga 1. Bostäderna tillför kommunen en boendeform som är efterfrågad och som idag enbart finns i litet antal.
<i>Rekreation</i>	☐	☒	☐	Se bilaga 1. Bebyggelsens utformning främjar hälsa och rekreation för de boende genom väderskyddade gårdsmiljöer och gemensamma utrymmen för fysisk aktivitet.
Natur- och Kulturmiljö				
<i>Flora och Fauna</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Grönstruktur</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Parkmiljö</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Kulturmiljö</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
Hushållning med naturresurser				
<i>Transportarbete</i>	☐	☐	☒	Se bilaga 1.
<i>Återvinning</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Energiförsörjning</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1.
<i>Annan exploatering</i>	☒	☐	☐	Se bilaga 1. Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet, främst i form av garage under mark.
Summa :	20	3	1	Denna del av planen, tillsammans med resterande, anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Marken blir hårdgjord i större utsträckning, vilket måste kompenseras genom dagvattenåtgärder. Den högre exploateringen medför också ökat serviceunderlag, större bredd av boendeformer och ökat antal bostäder i kommunen.

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.

BILAGOR

Bilaga 1 – *Behovsbedömning för detaljplan för bostäder vid Apelvägen inom Tyresö kommun*
(upprättad 2015-09-12)

Behovsbedömning för detaljplan för bostäder vid Apelvägen inom Tyresö kommun

Slutsats av behovsbedömningen / Motivering

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

¹Behovsbedömning

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

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

Platsens egenskaper (4.2)

Planområdet består av fem gamla fritidshusfastigheter (Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787) som alla ägs av Tyresö kommun. Tre av fastigheterna är bebyggda med bostadshus, varav ett används som fritidsgården Strandträffen. Övriga fastigheter är obebyggda. Området är kuperat och sluttar mot norr, men innehåller också några flackare platåer. Området är delvis stört av trafikbuller från Tyresövägen. Planområdet är centralt beläget i Tyresö Strand strax söder om Strandtorget och har god tillgång till kollektivtrafik och service.

Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)

Planförslaget innehåller ca 210 – 230 bostäder i 3 till 6 våningar. Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas efter platsens befintliga natur och terräng. I norr, mot Tyresövägen, förslås sammanhängande byggnader som omsluter ett torg och utgör ett skydd mot Tyresövägens buller. I den södra delen består bebyggelsen av mer fristående volymer. Parkeringen till bostäderna ska i huvudsakligen förläggas i ett gemensamt underjordiskt garage. Ett särskilt boende med plats för ca 60 boenden föreslås byggas vid torget i den norra delen av planområdet. Inom ramen för planarbetet ska det även utredas om det är möjligt att även lokalisera en vårdcentral i planområdet.

MILJÖCHECKLISTA

Detaljplan för Bostäder vid Apelvägen inom Tyresö Centrum

Upprättad 2015-09-12

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

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:			
	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
Mark och vatten			
<i>Geologi</i>	☒	☐	Området bedöms ha goda grundläggningsförhållanden.
<i>Hydrologi</i>	☒	☐	Planområdet kommer anslutas till det kommunala VA-nätet.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	☒	☐	En dagvattenutredning kommer att tas fram under planarbetet för att minimera mängden tillkommande dagvatten.
<i>Markföroreningar</i>	☒	☐	Inga kända förekomster av markföroreningar finns.
Luftmiljö och klimat			
<i>Luftföroreningar</i>	☒	☐	Miljökvalitetsnormerna för luft beräknas inte överskridas.
<i>Lokalklimat och ljusförhållanden</i>	☒	☐	Bebyggelseplaceringen, byggnadshöjden och utemiljöernas gestaltning ska utformas utifrån resultatet från solstudier.

Gestaltning			
<i>Stads-/ Landskapsbild</i>	☒	☒	Utblickar och vyer från befintlig bebyggelse kommer att ändras då det tidigare måttligt exploaterade området bebyggs med flerfamiljshus. Skalan, anpassningen till terräng och placering av den nya bebyggelsen kommer att studeras i planarbetet och ett kvalitetsprogram ska upprättas för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten hos byggnader och gaturum.
<i>Närmiljö</i>	☒	☐	I norr ligger Tyresövägen och kommundelens centrum, Strandtorget. Ny bebyggelse ska tillsammans med befintlig bebyggelse runt Strandtorget bidra till ett attraktivt gaturum runt Tyresövägen. De nya funktionerna som särskilt boende och ett ev. äldreboende kan komplettera kommundelens serviceutbud på ett positivt sätt.
Hälsa och säkerhet			
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	☒	☐	Det centrala läget i anslutning till Strandtorget innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel.
<i>Buller och vibrationer</i>	☐	☒	Området är trafikstört från Tyresövägen. Bostadslägenheterna ska lokaliseras med hänsyn till detta så att alla lägenheter bl a har tillgång till minst en tyst sida.
<i>Risker</i>	☒	☐	Inga kända risker finns.
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	☒	☐	
<i>Riskområde för markradon</i>	☒	☐	
<i>Handikapptillgänglighet</i>	☒	☐	Detaljplanens utomhusmiljöer och lägenheter samt eventuella verksamhetslokaler ska uppnå riktlinjerna för tillgänglighet.
<i>Sociala effekter</i>	☒	☐	Fler bostäder och verksamheter centralt i Strand bidrar till ett mer levande centrum och bättre underlag för butiker mm. Flerbostadshusen i planförslaget utgör ett bra komplement till områdets villa-

			bebyggelse.
<i>Rekreation</i>	☒	☐	Strax söder om planområdet finns ett naturreservat. I anslutning till Strandtorget finns idrottshallar och fotbollsplaner.
Natur- och Kulturmiljö			
<i>Flora och Fauna</i>	☒	☐	Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden.
<i>Grönstruktur</i>	☐	☒	Planens genomförande innebär att lågt exploaterade fritidsfastigheter tas i anspråk för tätare bebyggelse. I planarbetet ska den nya bebyggelsens anpassning till befintlig topografi och vegetation särskilt studeras.
<i>Parkmiljö</i>	☒	☐	Planförslaget tar ingen parkmiljö i anspråk. Se under grönstruktur.
<i>Kulturmiljö</i>	☐	☒	Området innehåller inga kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller byggnader.
Hushållning med naturresurser			
<i>Transportarbete</i>	☒	☒	Trafiken kommer att öka i området, p g a av den personbilstrafik som alstras till och från de nya bostäderna. Omkringliggande vägar bedöms ha sådan kapacitet att ökningen inte bidrar till några framkomlighets- eller trafiksäkerhetsproblem. Området har god tillgång till kollektivtrafik.
<i>Återvinning</i>	☒	☐	Närmaste återvinningsstation finns i dagsläget ca 100 meter norr om planområdet.
<i>Energiförsörjning</i>	☒	☐	Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärme.
<i>Annan exploatering</i>	☐	☐	

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

☒ Ja

☐ Nej

Behovsbedömning

☒ Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

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