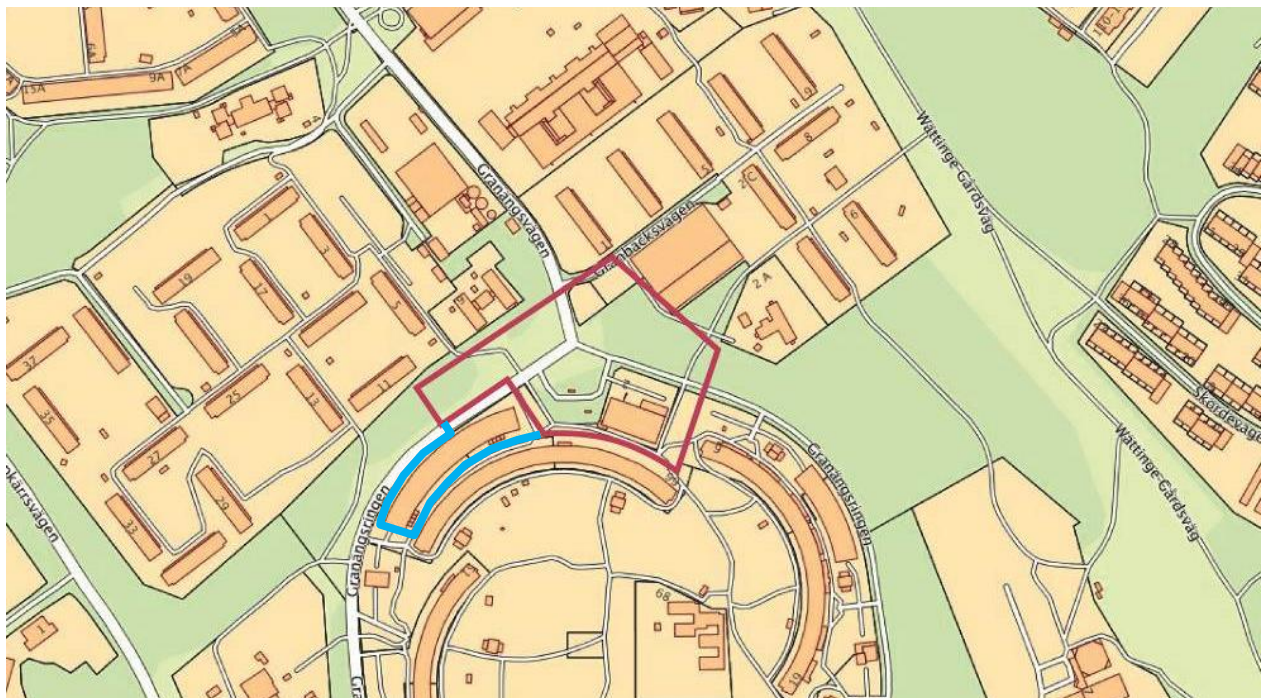


Utökat planuppdrag för

Bostäder vid Granängstorget, Granängsringen i Bollmora

Del av fastigheterna Nyboda 1:12 och Nyboda 1:13, Tyresö kommun, Stockholms län

Behovsbedömning



Det utökade planområdets läge och ungefärliga avgränsning markerat i blått.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

Utökat planuppdrag för.....	1
Bostäder vid Granängstorget, granängsringen i Bollmora.....	1
OM BEHOVSBEDÖMNINGEN	3
Slutsats av behovsbedömningen.....	3
Behovsbedömning.....	3
OM DETALJPLANEN	3
Platsens förutsättningar	3
Planens karaktäristiska egenskaper	4
Planens tänkbara effekter.....	4

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Slutsats av behovsbedömningen

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Den utökade 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 5-9) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

OM DETALJPLANEN

Platsens förutsättningar

Det utökade planområdet ligger vid direkt väster om Granängstorget vid Granängsringen 52-58 i Bollmora. Granängstorget omfattas av pågående planarbete och syftet med det utökade planområdet är att möjliggöra bostäder i form av en påbyggnad av befintligt parkeringshus bestående av mindre lägenheter i två plan.

Planområdet är bebyggt med ett parkeringshus i två våningar. Det tillkommande området är planlagt som område för parkeringsbyggand. Påbyggnaden av parkeringshuset bedöms lämplig som komplement till förtätningen av området kring Granängstorget. Det finns befintlig infrastruktur och marken är redan idag ianspråktagen.

Området ligger i avrinningsområdet mot Kalvfjärden som är särskilt ekologiskt känslig. Området avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som leder vatten i en kulvert till Fnyskdiket som mynnar vidare till dagvattenanläggningen Kolardammarna.

Inga riskintressen berörs inom planområdet. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. Inga miljökonsekvensnormer gällande luft eller vatten överskrids inom planområdet.

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".

Den föreslagna platsen bedöms sammantaget lämplig för den markanvändning som föreslås.

Planens karaktäristiska egenskaper

Planarbetet syftar till att möjliggöra bostäder intill Granängstorget i form av en påbyggnad av befintligt parkeringshus bestående av mindre lägenheter i två plan. Planförslaget möjliggör cirka 75 hyreslägenheter i två plan ovanpå befintligt parkeringshus. Bostäderna nås från två trapphus placerade mot gatan.

Den föreslagna påbyggnaden bedöms komplettera pågående planarbete och bidra till att tydligare definiera gaturummet vid Granängsringen och stärka Granängstorget som en plats för såväl möten, boende och handel. En förtätning med smålägenheter vid Granängstorget innebär att området får en större variation avseende boendeformer, och överensstämmer med målen i gällande översiktsplan.

Påbyggnadens utformning ska studeras i planarbetet, så att de tillsammans med befintlig samt kommande bebyggelse stärker och lyfter de kvaliteter som platsen har.

Planens tänkbara effekter

Planområdet bedöms inte innehålla ekologiskt särskilt känsliga områden och inga miljökvalitetsnormer gällande luft eller vatten bedöms överskridas.

Markens beskaffenhet ska studeras i en översiktlig geoteknisk undersökning, för att studera att markens lämplighet för bebyggelse.

Trafikbuller och åtgärder ska studeras för att skapa en god ljudmiljö för de boende.

Stadsbilden/landskapsbilden bedöms förändras genom att gaturummen och torgets rumslighet stärks. Påbyggnadens utformning ska särskilt studeras så att platsens kvaliteter tas tillvara och stärks. En eventuell solstudie ska tas fram för att se till att bostäderna får goda solförhållanden.

Andelen hårdgjord yta kommer inte att öka med det utökade området. Olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska studeras.

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 behövas upprättas.

MILJÖCHECKLISTA

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

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:				
Aspekt:	Nej	Ja, positiv	Ja, negativ	Kommentar / Åtgärd
Mark och vatten				
<i>Geologi</i>	☒	☐	☐	Enligt jordartskartan består området i huvudsak av berg med morän och lera. En geoteknisk utredning kan behöva tas fram i planarbetet för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och lämplig grundläggning.
<i>Hydrologi</i>	☒	☐	☐	Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte. Området ligger i avrinningsområde mot vattenförekomsten Kalvfjärden. Den har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskrav är att den ska uppnå god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Kalvfjärden är särskilt ekologiskt känslig på grund av liten vattenomsättning och hög närsaltsbelastning.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	☒	☐	☐	Större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vatten i en kulvert i nord-sydlig sträckning genom hela Bollmora och ut i Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket mynnar vidare till dagvattenanläggningen, Kolardammarna cirka 2 km nedströms Bollmora. Miljöbelastningen på dagvatten är relativt måttlig och reningseffekten på vatten som strömmar genom Kolardammarna uppvisar goda resultat. Dagvattenkulverten är dock underdimensionerad för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket översvämmas. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden (hundraårsregn) måste årgärder vidtas inom planområdet. Olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska studeras i planarbetet. Det utökade planområdet är redan bebyggt varför andelen hårdgjord yta inte bedöms öka.
<i>Markföroreningar</i>	☒	☐	☐	Inga kända förekomster av markföroreningar finns inom området. Marken planläggs, utöver redan befintliga

				parkeringsplatser, för bostäder och kommer därmed inte att innefatta verksamheter som riskerar att ge upphov till markföroreningar.
Luftmiljö och klimat				
<i>Luftföroreningar</i>	☒	☐	☐	Inga miljökvalitetsnormer för luft överskrids i dagsläget. Planförslaget förväntas inte påverka detta
<i>Lokalklimat</i>	☒	☐	☐	I planarbetet ska goda lokalklimat eftersträvas.
<i>Ljusförhållanden</i>	☒	☐	☐	Goda ljusförhållanden bedöms kunna uppnås både inomhus och utomhus i planområdet. En eventuell sol- och skuggstudie ska tas fram i planarbetet.
Gestaltning				
<i>Stads-/Landskapsbild</i>	☐	☒	☐	att säkerställa en hög arkitektonisk nivå på byggnader, gaturum, platsbildningar mm. Planen förväntas därmed bidra positivt till stadsbilden. Närområdet präglas idag av det relativt högexploaterade Granängsringen som omsluter innergården. Flerbostadshusbebyggelsen i Granbacken och Nybodaberg är placerad i park/natur. Den planerade bebyggelsen är tänkt att placeras längs gatorna och ska stärka gaturummet och torget kommer till större del omslutas av bebyggelse. Planförslaget kommer innebära stora förändringar av karaktär och landskapsbild vid Granängstorget och gatorna i planområdet. Förändringen i stadsbilden bedöms som positiv och ska syfta till att stärka Granängstorget som en attraktiv mötesplats och entréplats till Granängsringen. Gestaltningsfrågorna ska särskilt studeras i planarbetet så att platsen skvaliteter tas tillvara och för att säkerställa hög kvalitet i utförande och utformning. Ett kvalitetsprogram ska tas fram för
<i>Närmiljö</i>	☐	☒	☐	Planförslaget bedöms vara positivt för närmiljön. Förslaget syftar till att stärka platsen som mötesplats och entréplats till Granängsringen.
Hälsa och säkerhet				
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	☒	☐	☐	Det centrala läget i anslutning till Tyresö centrum innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel. Området är försörjt med befintliga gång- och cykelvägar. Parkering för bostäderna föreslås i befintligt garage.

<i>Buller och vibrationer</i>	☒	☐	☐	I planförslaget kommer bostäder hamna närmare Granängsringen som trafikerar av buss. Bullerutredning och åtgärdsförslag ska tas fram i planarbetet för att säkerställa att bostäderna får goda ljudmiljöer. Vibrationer bedöms inte som ett problem.
<i>Risker</i>	☒	☐	☐	Inga kända risker finns i området. Någon ras- eller skredrisk är inte identifierad i området. Markförhållandena ska undersökas närmare i planarbetet.
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	☒	☐	☐	Ej relevant för planområdet.
<i>Riskområde för markradon</i>	☒	☐	☐	Frågan om markradon ska studeras i planarbetet. Generellt gäller att byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat på normalradonmark och utföras radonsäkert på högradonmark.
<i>Handikapptillgänglighet</i>	☒	☐	☐	Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok efterföljs.
Sociala aspekter				
<i>Sociala effekter</i>	☐	☒	☐	Utemiljöerna ska utformas för ökad allmän trivsel och trygghetskänsla. Nya bostadsentréer som vänder mot gatan bedöms definiera och stärka gaturummet. Lokaliseringen av fler bostäder vid Granängsringens centrum kan bidra till en ökad känsla av trygghet i på torget och vid busshållplatser.
<i>Rekreation</i>	☒	☐	☐	Planområdet ligger på gångavstånd från Wättingestråket som erbjuder goda möjligheter till rekreation och olika aktiviteter. I Granängsringens gård finns viss möjlighet till lek och rekreation.
<i>Barns närnatur</i>	☒	☐	☐	Då planområdet är beläget på redan exploaterad mark och inte tar någon grönya i anspråk påverkas inte barns tillgång till bostadsnära natur.
Natur- och Kulturmiljö				
<i>Flora och Fauna</i>	☒	☐	☐	Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. I huvudsak är marken ianspråktagen och hårdgjord för gata, torg och bebyggelse. De obebyggda delarna i planområdet utgörs av trafiknära blandskog.

	☒	☐	☐	
<i>Grönstruktur</i>	☒	☐	☐	Planförslaget bedöms inte påverka några viktiga ekologiska grönsamband.
<i>Parkmiljö</i>	☒	☐	☐	Det utökade planförslaget innehåller inga parkmiljöer
<i>Kulturmiljö</i>	☒	☐	☐	Planområdet ligger i Granängsringen som har kvaliteter som ett tidstypiskt flerbostadshus-område, liksom de angränsande Granbacken och Nybodaberg. I planarbetet ska särskilt studeras hur förslaget kan ta tillvara och stärka dessa kvaliteter.
Hushållning med naturresurser				
<i>Transportarbete</i>	☒	☐	☐	Det utökade planförslaget bedöms inte medföra en ökning av trafik till området.
<i>Återvinning</i>	☒	☐	☐	Inom det utökade planområdet ligger en återvinningscentral. En ny, geografiskt likvärdig plats för denna ska lokaliseras. Närmaste kretsloppscentral, för alla typer av avfall, finns i Petterboda industriområde i närheten av Tyresö centrum. Avfall från området såväl under som efter genomförandet, ska tas omhand på ett hållbart och miljömässigt sätt.
<i>Energiförsörjning</i>	☒	☐	☐	Fjärrvärmeledningar finns i vägen. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa. Nya hus ska byggas med en låg energiförbrukning.
<i>Annan exploatering</i>	☒	☐	☐	Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Även cykelparkering planeras.
Summa :	23	3	?	Planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för närområdet, social hållbarhet och stadsbild.

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.

Medverkande tjänstemän

- Per Jerling och Daniel Sandström, plankonsulter Landskapslaget
- Thomas Lagerwall, VA och dagvatten

Punkterna ovan i checklistan är granskade av Miljö- samt bygglovsavdelningen.