

Tyresö kommun

2014-03-18

1 (3)

Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

Diarienummer

2012KSM0887. 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planuppdrag för Järnet 7

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Järnet 7 i syfte att skapa möjlighet till ny bostadsbebyggelse inom fastigheten.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

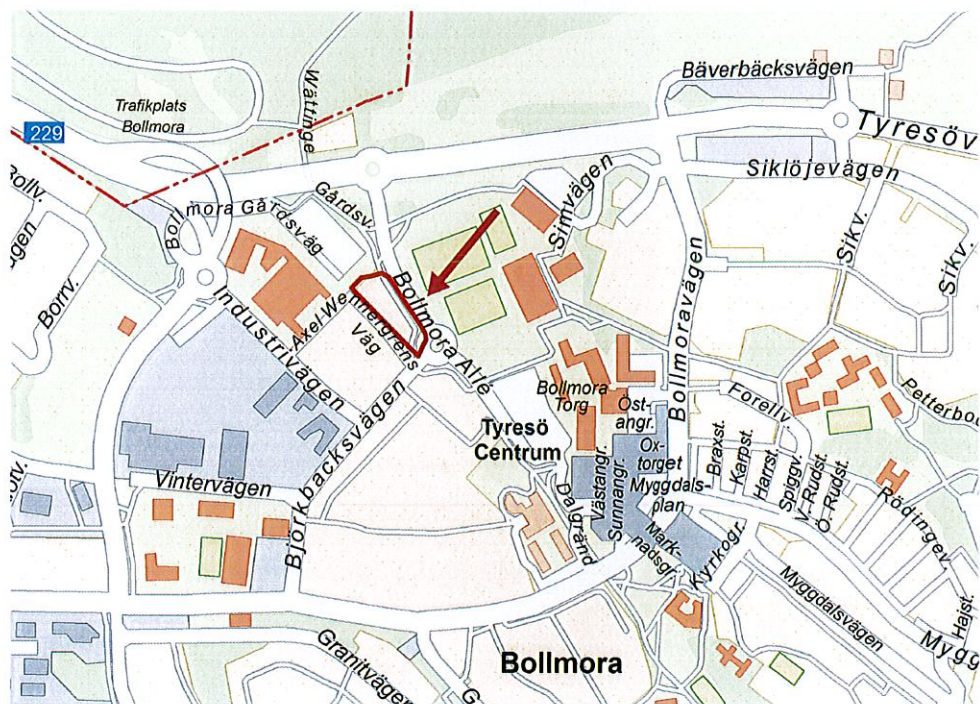


Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef



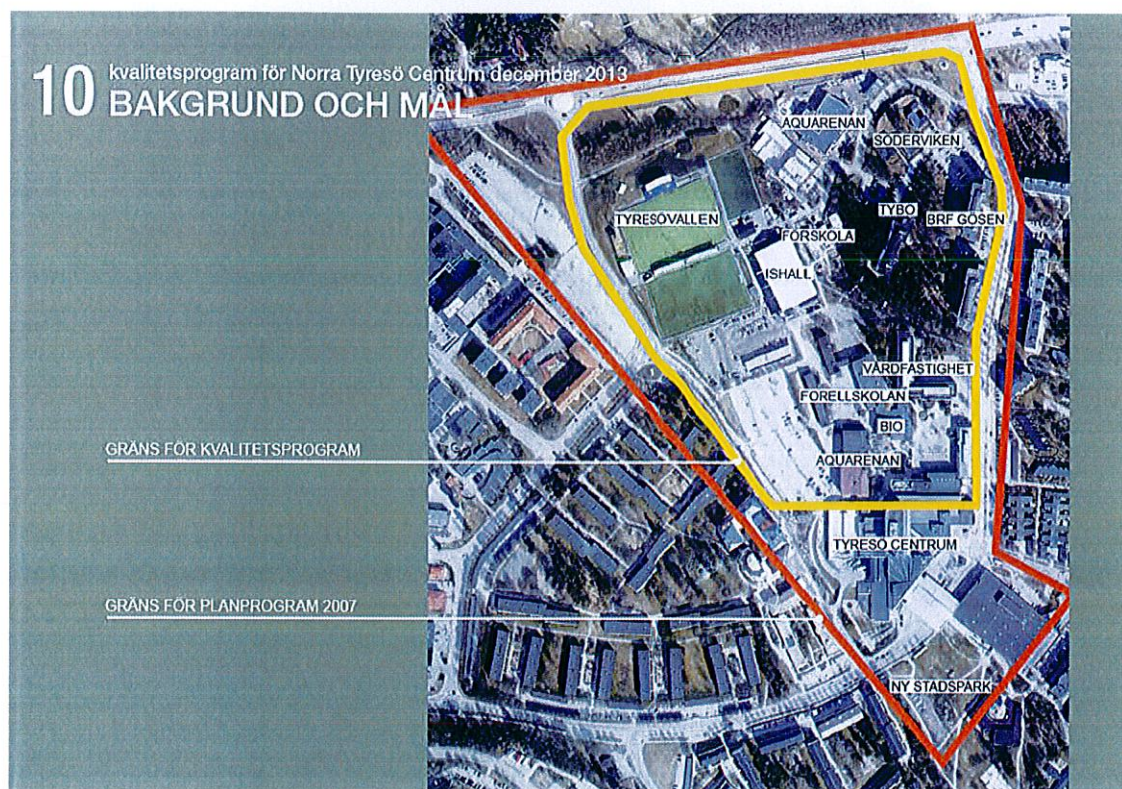


Planområdets läge

## Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Järnet 7 inkom i december 2012 med en förfrågan om möjligheten att ta fram en ny detaljplan för att bebygga fastigheten med bostäder i 5-8 våningar med underliggande parkeringsgarage. Järnet 7 är i gällande detaljplan planlagd för bostäder i två våningar men planen har aldrig realiserats. Genomförandetiden för gällande plan går ut 2015-10-06, vilket har styrts tidpunkten för när planen kan ändras.

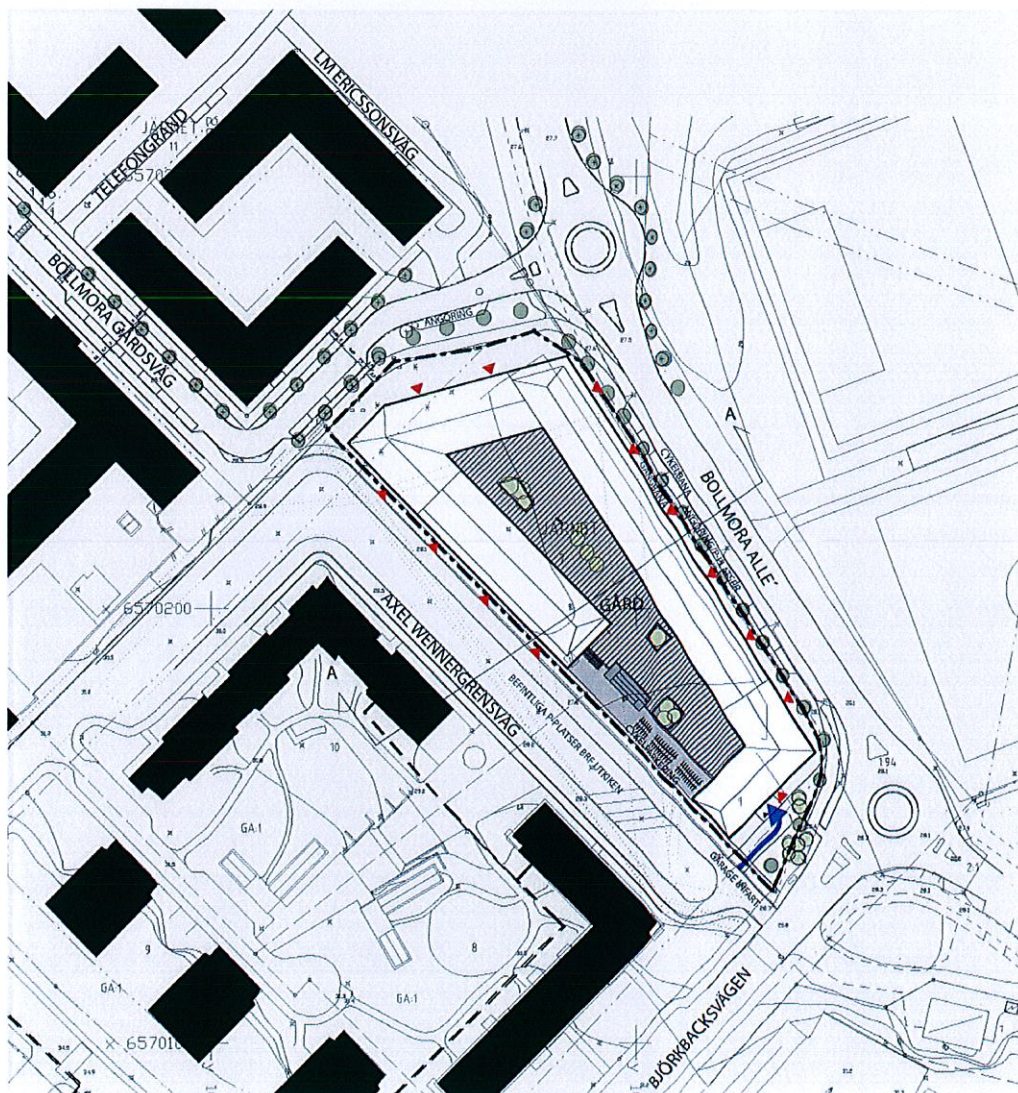
I det positiva planbesked som Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav i februari 2013, bedömdes att en högre exploatering jämfört med gällande plan skulle kunna studeras. Det överensstämmer även med de visioner om en stadsmässig kvartersbebyggelse som finns för angränsande område för Norra Tyresö Centrum. Planområdet är utpekade för bostäder i kommunens översiktsplan från 2008 och i programmet för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum från 2007.



*Bilden visar avgränsningar. Gul gräns för område som ingår i Kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum (dec 2013). Röd gräns för område som ingår i planprogrammet från 2007. Järnet 7 ligger inom planprogrammet men precis utanför område för kvalitetsprogrammet.*

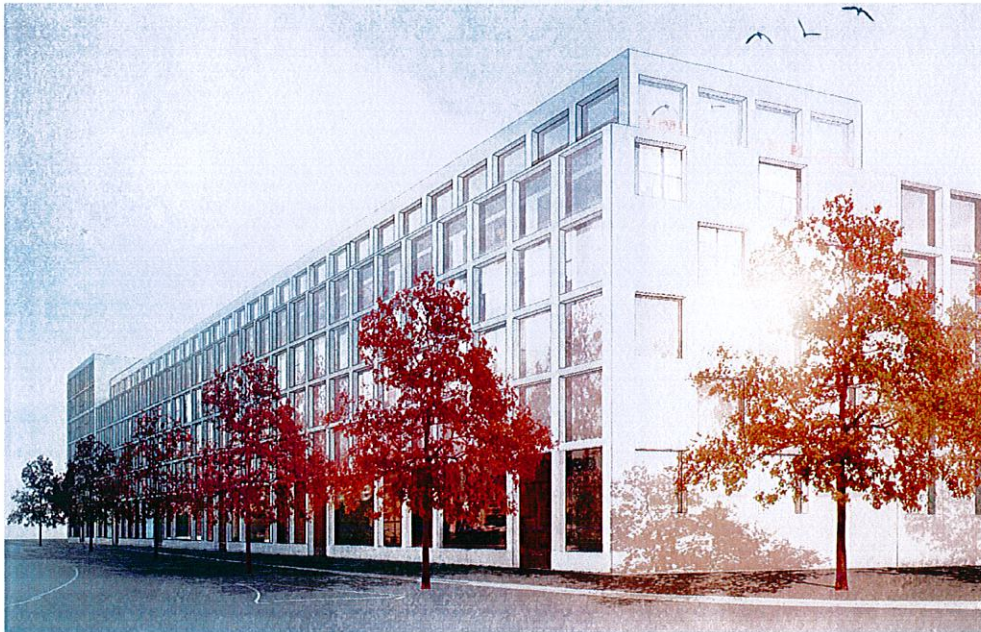
Broadgate & Stendörren Fastigheter AB har tagit fram en första skiss på hur kvarteret skulle kunna förtätas med bostäder i 5-8 våningar.

Flerbostadsbebyggelsen har placerats längs omgivande gator och bildar ett slutet kvarter med en underbyggd innergård. Entréerna är placerade ut mot Bollmora allé, Björnbacksvägen och Axel Wennergrensväg. Förslaget innehåller i storleksordningen 170-200 bostäder. Hela kvarteret är underbyggt med ett underjordiskt garage inrymmande cirka 165 parkeringsplatser, vilket ger ett parkeringstal motsvarande 0,8 platser/bostad.



*En illustration som visar Kv Järnet 7 och en tidig idéskiss för flerbostadsbebyggelse, gård och entréer. Kvarteret avgränsas av Bollmora allé, Björnbacksvägen och Axel Wennergrensväg. (BSK arkitekter)*

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer i det fortsatta planarbetet att vidare studera bebyggelsens höjd och placering med hänsyn till stadsbilden och solförhållanden. Under planarbetet kommer ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvalitéer vid genomförandet. Bollmora allé ska gestaltas som ett både ekologiskt och rekreativt urbant stråk (se nedan under "Frågor som ska belysas särskilt under planarbetet). Kommunens olika policies och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.



*Illustration som visar en tidig volymstudie av bostadsbebyggelsen (BSK arkitekter)  
Bottenvåningen mot Bollmora allé ska utformas för publika lokaler för att främja ett levande  
stadsliv längs gatan.*

#### *Behovsbedömning*

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Södra delen av området ingår i ett grönt regionalt samband och konsekvenserna av byggnation utredas. I övrigt bedöms inte planförslaget leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas (se bilaga).

*Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet*

- Exploateringsgrad och gestaltning kommer att utredas under planarbetet. En inriktning är att höjden mot Bollmora allé ska uppgå till högst 5 våningar, eventuellt med en indragen sjätte takvåning. Teknisk utrymmen ska inrymmas inom våningsantalet. Parkering ska ordnas under gården. För att säkerställa bra ljusförhållanden, för både bostäder och gården, behöver en solstudie tas fram.
- Omkringliggande gator ska utformas med tydlig stadskaraktär (ex. kantsten, ev. angöring och trädplantering).
- Projektet ska anpassas till de förändringar av, exempelvis vägdragningar, som görs inom projektet Norra Tyresö centrum.
- Bollmora allé är den förbindelse som finns mellan Tyresta och Erstaviks naturreservat och är därmed ett mycket viktigt stråk för rekreation och biologisk mångfald. Grönkilens funktion och möjligheten att skapa urbana ekologiska samband med t.ex. spridningskorridorer ska studeras i samband med planarbetet och möjliga åtgärder ska föreslås.
- Trafikbuller från Bollmora allé och Björkbacksvägen ska utredas.
- Till granskningsskedet upprättas ett kvalitetsprogram för planområdet för att säkerställa en hög kvalitet i arkitektur, utemiljöer, energigång och andra miljöaspekter som t.ex. dagvattenhantering i enlighet med kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum
- Parkeringsnorm för cyklister, bilister och förutsättningar för bilpool ska utredas.
- Eventuella störningar från Tyresövallen, t.ex. ljus och ljud ska utredas och likaså eventuella risker för störande angelägenheter med lukt och/eller bakteriell spridning intill pumpstation.
- Kompletterande geotekniska- och markundersökningar kan eventuellt behöva tas fram.

## Behovsbedömning för Detaljplan för Järnet 7 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.

### <sup>1</sup>Behovsbedömning

**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.

---

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

**Platsens** egenskaper (4.2)

Planen är begränsad till ett område som uppgår till cirka 10 000 kvm. Området är beläget precis intill Bollmora allé i centrala Tyresö. Marken består i huvudsak av en grusad yta. Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse i två våningsplan, men bebyggelsen har aldrig uppförts. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen. Det centrala läget i centrala Tyresö innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från bostäderna.

**Planens** karaktäristiska egenskaper (4.1)

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att bygga flerbostadshus omfattande ca 170-200 bostäder i cirka fem våningar. All parkering ska lösas inom fastigheten i ett underjordiskt garage. Trafik till och från området kommer att alstras till och från de nya bostäderna. Parkeringstallet för de nya bostäderna är beräknat till 0,8 platser/bostad. Detaljplanen ingår som en deletapp i ett antaget planprogram för Norra Tyresö Centrum. Planförslaget överensstämmer med både översiktsplanens och programmets inriktning för bostäder. Bebyggelsen formar en kvartersstruktur som omger en innergård. Bebyggelsekaraktären syftar till att överensstämma med pågående byggnation på Järnet 6 samt med den kvartersstruktur som beskrivs i kvalitetsprogrammet för utvecklingen angränsande område i Norra Tyresö Centrum.



## MILJÖCHECKLISTA

### Detaljplan för Järnet 7 inom Tyresö Centrum

Upprättad 2014-03-18

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hus-hållningen 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
<b>Mark och vatten</b>			
<i>Geologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området har dålig bärighet, så speciella grundläggningsmetoder kommer att krävas när bostäderna ska uppföras. Flera geotekniska utredningar finns för området och omkringliggande fastigheter. Exploatören kommer göra fördjupningar av dessa under planarbetet för att fastställa lämplig grundläggningsmetod mm.
<i>Hydrologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Byggherren har för avsikt att utreda nuvarande grundvattenstånd inför projektering av garage mm.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En dagvattenutredning kommer att tas fram under planarbetet som ett komplement till den som tas fram inom projektet Norra Tyresö centrum och till de kommunala riktlinjerna.
<i>Markföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga kända förekomster av markföroreningar finns. I den geotekniska utredningen som byggherren tar fram kommer även dock markprover att tas.
<b>Luftmiljö och klimat</b>			
<i>Luftföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Miljökvalitetsnormerna för luft beräknas inte överskridas.

<i>Lokalklimat och ljusförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bebyggelseplaceringen, byggnadshöjden och innergårdens gestaltning ska utformas utifrån resultatet från solstudier.
<b>Gestaltning</b>			
<i>Stads-/ Landskapsbild</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Utblickar och vyer från befintlig bebyggelse kommer att ändras eftersom den befintliga obebyggd grusytan bebyggs med 5 våningars bostadskvarter. Bebyggelsen kommer dock att bli ett positivt tillskott för de som färdas längs Bollmora allé och läker ihop bebyggelsestrukturen runt centrum. Stadsbilden kommer att studeras i planarbetet och ett kvalitetsprogram ska upprättas för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten hos byggnader och gaturum.
<i>Närmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet är hårdgjort och består av en grusbelagd yta. I väster finns angränsande kvartersbebyggelse, i norr pågår byggnation av bostäder och i öster angränsar bollplaner.
<b>Hälsa och säkerhet</b>			
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det centrala läget i stadskärnan innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel. Planerad gestaltning av Bollmora gårdsväg och Bollmora allé syftar till att skapa attraktiva gång- och även cykelvägar genom området. I området för Norra Tyresö kommer nya tvärvägar och gång- och cykelvägar att planeras.
<i>Buller och vibrationer</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Området är trafikstört från Bollmora allé och Björkbacksvägen. Även Tyresövallens verksamhet kan uppföras störande (ljus och ljud) och effekterna av detta ska studeras närmare under planarbetet. Bostadslägenheterna ska lokaliseras så att alla lägenheter har tillgång till en minst en tyst sida.
<i>Risker</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Eventuella risker för störande lukt och/eller bakteriell spridning från intilliggande pumpstation ska utredas under planarbetet.
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Riskområde för</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ingen markradonundersökning har utförts för plan-

<i>markradon</i>			området. För angränsande fastighet i norr, Järnet 6 har en mätning gjorts som uppmätta normalradonmark (WSP, 2011).
<i>Handikapptillgänglighet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Detaljplanens utomhusmiljöer och lägenheterna samt verksamhetslokaler i bottenvåningen ska uppnå kommunens riktlinjer för tillgänglighet.
<i>Sociala effekter</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fler bostäder i centrala Tyresö ökar möjligheterna att få ett levande centrum. Bottenvåningen mot Bollmora allé ska möjliggöras för publika lokaler vilket syftar till att möjliggöra stadsliv och öka tryggheten längs gatan.
<i>Rekreation</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet innehåller i dagsläget inga rekreationsytor. Bostadsgården möjliggör utomhusvistelse för de boende. Bollmora allé är den förbindelse som finns mellan Tyresta och Erstaviks naturreservat och är därmed ett mycket viktigt stråk för rekreation och biologisk mångfald. Grönkilens funktion och möjligheten att skapa urbana ekologiska samband med t.ex. spridningskorridorer ska studeras i samband med planarbetet och möjliga åtgärder ska föreslås. I Tyresö centrum finns ett rikt utbud av fritidsaktiviteter, som simhall, ishall, bollplaner mm.
<b>Natur- och Kulturmiljö</b>			
<i>Flora och Fauna</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. I huvudsak består marken av en grusyta.
<i>Grönstruktur</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bollmora allé är den förbindelse som finns mellan Tyresta och Erstaviks naturreservat och är därmed ett mycket viktigt stråk för rekreation och biologisk mångfald. Grönkilens funktion och möjligheten att skapa urbana ekologiska samband med t.ex. spridningskorridorer ska studeras i samband med planarbetet och möjliga åtgärder ska föreslås.
<i>Parkmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planförslaget tar ingen parkmiljö i anspråk. Se under grönstruktur.
<i>Kulturmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området innehåller inga kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller byggnader.

Hushållning med naturresurser			
<i>Transportarbete</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Trafiken kommer att öka i området, p g a av den personbilstrafik som alstras till och från de nya bostäderna. Bollmora allé är dock projekterad och byggd för att klara en den sammanlagda trafikökningen som väntas i centrum. I och med att projektet Norra Tyresö centrum genomförs, kommer det finnas fler alternativa vägar att ta sig till och från området, vilket kommer att avlasta befintliga vägar. Eventuellt behöver en enklare trafikanalys tas fram för att avgöra hur korsningen mellan bostadsområdena inom Jänetkvarteren och Bollmora allé ska utformas.
<i>Återvinning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Närmaste återvinningsstation finns i dagsläget ca 200 meter från planområdet.
<i>Energiförsörjning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärme.
<i>Annan exploatering</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### 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.