

## Behovsbedömning tillhörande detaljplan för bostadsbebyggelse, park och torg i Tyresö centrum



## Tyresö centrum – Nuvarande markanvändning

Tyresö Centrum har ett brett serviceutbud och fungerar både som kommunens kommersiella och sociala centrum, tack vare närheten till omkringliggande bostäder, skolor och idrottsanläggningar. Centrumområdet är mycket välförsörjt med kollektivtrafik med täta turer in till Stockholm, till kommunens övriga delar samt till övriga grannkommuner. Centrumanläggningen är till största del en inomhusgalleria och de inre torgen i centrum är populära träffpunkter. Området runt centrum saknar dock offentliga miljöer och mötesplatser av god kvalitet och de olika tillägg som gjorts under åren har sammantaget gett ett rätt spretigt resultat med vissa inbyggda brister. I dag är det svårt för en ny besökare till Tyresö att orientera sig i centrum och det övergripande vägnätets uppbyggnad leder också till att onödigt mycket trafik leds genom de centrala delarna. Centrumområdet kan kvällstid kännas otryggt. Få butiker har entréer mot gatan och bussterminalen, som är en central plats i centrum, upplevs som otrivsamt och är bitvis en trafikfarlig miljö. Tyresö kommun är en attraktiv bostadsort och invånarantalet växer stadigt, samtidigt som många äldre vill lämna sina småhus för att flytta närmare kommersiell och offentlig service. Det finns därför en stor efterfrågan på attraktiva och centralt belägna bostäder.

### *Den befintliga miljöns känslighet*

Liksom övriga Tyresö präglas planområdet av Södertörns skärgårdsnatur som består av ett sprickdalslandskap med branta bergsryggar och smala dalgångar. Bebyggelsen på höjdpartierna runt centrum omges av hållmarkstallskog med berg i dagen. I övrigt är områdets ursprungliga vegetation och tidigare kulturmarker omdanade till anlagda grönytor alltsedan tillkomsten av Bollmora under början av 1960-talet. Några särskilt värdefulla naturtyper, biotoper eller kulturmiljöer finns inte i området.

### *Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar inom området och någon industriell verksamhet har inte förekommit på de berörda fastigheterna.

### *Teknisk försörjning*

Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet. Större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vatten via en kulvert i nord-sydlig sträckning tvärs genom planområdet och ut i Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket leder till dagvattenanläggningen Kolardammarna cirka 2 km nedströms Bollmora. Miljöbelastningen på dagvattnen av tungmetaller, näringsämnen m.m. från Bollmoraområdet är relativt måttlig och reningseffekten på vattnet som strömmar genom Kolardammarna uppvisar mycket goda resultat. Centrumbebyggelsen försörjs med fjärrvärme.

### *Trafikbuller*

Bollmoravägen gränsar till planområdet och delar Tyresö centrum i två delar. I dag passerar i snitt cirka 17 000 fordon bussterminalen varje dag. En stor del av trafiken på Bollmoravägen är genomfartstrafik mellan de södra och östra kommundelarna och har inte sin målpunkt i centrum. Den bullerutredning som tagits fram inför planarbetet visar att bullernivåerna överstiger 60 dBA runt vägen.

För att kunna hitta nya lägen för bostäder i centrum och för att kunna utveckla bussterminalen och stadsparken till miljöer som är attraktiva att vistas i, krävs att genomfartstrafiken på Bollmoravägen minskar drastiskt. Genom flera åtgärder i och utanför centrum, bl a en ny komplett trafikplats vid Lindalen och förlängningen av Dalgränd till Tyresövägen, beräknas trafiken på Bollmoravägen reduceras till knappt hälften fram till år 2010.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Inga miljö kvalitetsnormer överskrids i dagsläget.

## Detaljplanens karakteristiska egenskaper

Detaljplanen innehåller dels ett förslag på ett nytt höghus med ca 22 våningar samt ett lägre lamellhus med bostäder och fler kommersiella lokaler i anslutning till "Coop-huset", dels ett förslag till en ny stadspark och ett nytt torg som ska sammankoppla centrumets olika delar. Tanken är att fler centralt belägna bostäder och kommersiella lokaler i kombination med upprustade offentliga miljöer, ska skapa ett tryggare, vackrare och mer levande centrum.

## Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

### *Omfattning*

Planområdet består till största delen av Bollmoraparken och delar av Bollmoradalen som ligger strax söder om Coop-huset och Bollmoravägen centralt i Tyresö centrum.

### *Förening med andra projekt*

Aktuell detaljplan är en av flera viktiga delar av utvecklingen och förnyelsen av Tyresö centrum. Flera angränsande planer och projekt har direkt påverkan på planen och är i vissa fall en förutsättning för att resultatet ska bli bra. Nedan redovisas kort några av de viktigaste projekten:

#### **Förlängning av Dalgränd**

Det är i dagsläget inte möjligt att köra mellan Tyresös östra och södra delar utan att passera centrum. Detta medför bl a att Bollmoravägen belastas av genomfartstrafik som inte har sin målpunkt i centrum. Genom att förlänga Dalgränd ut till en ny cirkulationsplats på Tyresövägen kan man få en tydligare entré till centrum samtidigt som Bollmoravägen avlastas. Nya Dalgränd blir huvudgatan in till centrum och får en mer stadsmässig

utformning genom att rätas ut och förses med alléplanteringar och nya gång- och cykelbanor.

### **Busstorget**

Den del av Bollmoravägen som ligger mellan de två centrumdelarna föreslås utformas som en sammanhängande torgyta där bil- och kollektivtrafik samspelar med fotgängarna på lika villkor. Bollmoraparken ansluter i samma plan och gångtunneln under Bollmoravägen läggs igen. Bussterminalen omdisponeras och rustas upp.

### **Skrubba trafikplats**

Ett samarbete mellan Nacka, Stockholm och Tyresö kommuner pågår för närvarande och har som mål att förlänga Skrubba Malmväg ut till en ny fullständig trafikplats vid Tyresövägen i höjd med Lindalen. Denna trafikplats skulle göra det möjligt att köra mellan Tyresös östra och södra delar, utan att behöva passera centrum, vilket skulle reducera genomfartstrafiken och därmed bullerproblemen på Bollmoravägen ytterligare.

### **”Trygga trivsamma Tyresö”**

Tyresö kommun har som mål att tyresöborna ska känna sig trygga dygnet runt – överallt. Genom att bygga fler bostäder i centrum, rusta upp de offentliga miljöerna och skapa attraktiva mötesplatser, som fungerar även när centrumet är stängt, kommer förhoppningsvis tryggheten öka i centrumområdet.

### ***Trafiken och dess konsekvenser***

För att kunna hitta nya lägen för bostäder i centrum och för att kunna utveckla bussterminalen och stadsparken till miljöer som är attraktiva att vistas i, krävs att genomfartstrafiken på Bollmoravägen minskar drastiskt. (Hur det ska uppnås beskrivs ovan.) Trots att genomfartstrafiken beräknas att minst halveras kommer de nya bostäderna vid Coop-huset att utsättas för höga bullernivåer. Eftersom de infrastrukturåtgärder som kommer att göras i och runt centrum, troligtvis kommer att komma senare i tid än den nya bostadsbebyggelsen, krävs att bullerkraven även klaras även med nuvarande trafikmängder.

Enligt den trafikbullerrapport som tagits fram av Ingemanssons kan en acceptabel ljudnivå uppnås (enligt avstegsfall B) för de lägenheter som ligger närmast Bollmoravägen, om planlösningen anpassas och inglasning av fönster görs mot väster (se mer i bilaga). För lamellhuset klaras bullerkraven utan avstegsfall.

Möjligheter till bullerskyddad uteplats finns på torget och i parken i anslutning till bostäderna.

Planen kan antas bidra till ett ökat flöde bilburna kunder till centrum, eftersom de kommersiella lokalerna utökas något och de nya bostäderna genererar mer trafik. Det mycket goda kollektivtrafik- och serviceutbudet och i centrum minimerar dock bilberoendet för de boende i den nya centrumbebyggelsen.

Detaljplanen är ett led i att utveckla och stärka Tyresö centrum med nya kommersiella lokaler, bostäder och attraktiva mötesplatser. Detta gör förhoppningsvis att fler tyresöbor

väljer att handla lokalt och att resorna med personbil därmed minskar totalt sett i kommunen.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Gaturummets utformning och minskade trafikmängder på sikt, gör att riktvärdena för partiklar (PM10) troligtvis inte kommer att överskridas. Planförslaget bedöms inte heller orsaka att gällande miljö kvalitetsnormer för kväveoxid, kväve- och svaveldioxid, bly eller kolmonoxid överskrids.

## Verksamhetens konsekvenser

### *Skuggbildning och vindar*

Inför planarbetet har solstudier tagits fram för att visa vilka skuggeffekter höghuset får på omkringliggande bostadsbebyggelse. Studien visar att bebyggelsen norr om Myggdalsvägen kommer att drabbas av ökad beskuggning under eftermiddagarna. (Se vidare i solstudien sist i planbeskrivningen).

Höghus kan generera och förstärka vindar. Inför utställningsskedet har en vindstudie tagits fram av SMHI som visar att vinden förstärks vid det sydvästra hörnet av höghuset. Orsaken till förstärkningen är dels att vinden trycks ner från högre nivåer och dels att vinden accelererar då den ska ta sig runt byggnaden. Dessa problem uppkommer vid alla studerade vindriktningar utom västlig vind, som dock visat sig vara den vanligaste vindriktningen och även den som står för de högsta anblåsande vindhastigheterna. Trots det kan vindsydd, som skärmtak eller väntkurer, behövas där människor uppehåller sig en längre tid.

### *Grönytor*

I och med planförslaget kommer grönytor i centrum att minska till ytan, däremot kommer kvaliteten öka genom att parken får en ny utformning med sittplatser, damm och planteringar. Wättinge gårdsväg bibehålls som ett stråk genom parken och Bollmoradalens öppenhet i nord-sydlig riktning förstärks, genom att lekplatsen omlokaliseras.

### *Landskapsbild*

Det nya höghuset kommer att bli ett dominerade inslag i stadsbilden och bryter delvis mot tankarna med den konkava staden. Samtidigt blir höghuset ett nytt landmärke för hela Tyresö och kan, genom omsorgsfull gestaltning, innebära ett modernt tillskott till centrumbebyggelsen. Genom att stadsparken "lyfts upp" till Bollmoravägens nivå och får en rejäl ansiktslyftning kommer den att bidra positivt till upplevelsen av centrum, både för de gående och för de som kör förbi.



### *Dagvatten*

Den föreslagna bebyggelsen, fler hårdgjorda ytor och parkeringsgaraget förväntas generera ökade dagvattenmängder i området. Den nya dammen i stadsparken ger å andra sidan möjligheter till lokalt omhändertagande och avskiljning av föroreningar i dagvattnet från centrala Tyresö. Reningen sker framförallt via sedimentering, växtupptag och med hjälp av mikroorganismer.

Enligt planbestämmelserna ska parkeringshuset förses med oljeavskiljare och byggnadsmaterial med tungmetaller undvikas för att minimera föroreningar i dagvattnet.

### *Energi*

Den nya bebyggelsen ska anpassas för att kunna anslutas till fjärrvärme.

Uppvärmning med direktverkande el är inte tillåtet.

### *Avfall*

Möjligheter till källsortering av hushållsavfall ska finnas i anslutning till bostäderna.

### *Trygghet*

Genom den nya stadsparken och torget får Tyresö centrum en ny mötesplats, som tillsammans med de nya bostäderna gör att centrumet befolkas även när affärsgallerian är stängd, vilket kan bidra till en ökad trygghet.

## Sammanfattning

Detaljplanen är ett led i att utveckla och stärka Tyresö centrum med nya kommersiella lokaler, bostäder och attraktiva mötesplatser. Detta gör förhoppningsvis att fler tyresöbor väljer att handla lokalt och att därmed personbilsresorna till omkringliggande kommuners handelscentra minskar. Med den nya stadsparken och torget får Tyresö centrum en ny attraktiv mötesplats, som tillsammans med de nya bostäderna gör att centrumet befolkas, även när affärsgallerian är stängd.

Även om planen inte direkt berör Bollmoravägen, bidrar den till det långsiktiga målet av att drastiskt minska genomfartstrafiken i centrum och skapa en attraktiv centrummiljö för alla trafikanter. Innan infrastrukturensatsningarna är genomförda kommer emellertid bostäderna i höghuset att utsättas för höga bullernivåer.

Det nya höghuset kommer att bli ett påtagligt landmärke i Tyresö och innebär ett nytt inslag i stadsbilden. Höghusets höjd gör också att skuggeffekter kommer att drabba bebyggelsen norr om Myggdalsvägen.

Planförslaget bedöms inte orsaka att gällande miljö kvalitetsnormer för kväveoxid, kväve- och svaveldioxid, bly, partiklar eller kolmonoxid överskrids.

Planen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

## BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms sammanfattningsvis 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 behöva upprättas.