

SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING ENLIGT 6 KAP 16 § MILJÖBALKEN

för detaljplan för Strandängarna, etapp 1, Tyresö kommun

Tyresös stadsbyggnadskontor upprättade i maj 2007 förslag till detaljplan för Strandängarna etapp 1. Planområdet är beläget vid Erstaviken i Tyresö Strands nordvästra del. Detaljplanens syfte är att utreda möjligheterna till att uppföra ca 220 lägenheter i området. En viktig del av förslaget är att göra stranden i norr mer tillgänglig för allmänheten genom att anlägga ett nytt promenadstråk på spänger längs Erstaviken

Av 6 kap 16 § miljöbalken framgår att när en detaljplan antagits ska den beslutande myndighet eller kommunen i en särskild sammanställning redovisa:

1. Hur miljöaspekterna har integrerats i planen
2. Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats
3. Skälen till att planen har antagits istället för de alternativ som varit föremål för överväganden
4. De åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

Sammanställningen och planen ska göras tillgängliga för dem med vilka samråd skett och dessa ska även informeras om att planen antagits.

1. Hur har miljöaspekterna integrerats i planen?

Under våren 2006 anordnade Tyresö kommun en markanvisningstävling för Tyresö Strandängar. Tävligen omfattade både ett nytt flerbostadsområde (etapp 1) och grönområdet runt badet och båtklubben (etapp 2). Inför tävlingen ställde kommunen samman ett antal utformningskrav i ett tävlingsprogram som syftade till att tävlingsbidragen bl.a. skulle ta hänsyn till områdets vattennära läge, omgivningar samt tillgängligheten till området. Tävlingsbidragen skulle också ge förslag på anpassning till omkringliggande bebyggelse, terräng och vegetation, dagvattenhantering, lokalklimat och energiförsörjning. Kraven var avgörande inslag i bedömningen av inkomna tävlingsförslag. Redan i detta tidiga skede beslutades också att de nya bostädernas färdiga golv skulle ligga på + 2,00 eller högre i RH00 för att undvika översvämningrisker. Som underlag till tävlingen låg bl.a. en geoteknisk utredning och en naturinventering vilken redovisade både land- och vattenmiljöer inom området samt rekreativvärden och grönstruktur.

Totalt 17 förslag kom in och var under sommaren 2006 utställda för allmänheten i en bemannad lokal i Tyresö centrum. Flertalet tävlingsförslag förkastades under utvärderingen eftersom de inte stämde in på programmets krav på småskalig flerbostadsbebyggelse eller att de skulle innebära för stora ingrepp i miljön. Som vinnare av tävlingen utsågs Besqab tillsammans med Södergruppen arkitekter och WSP. Detta var det förslag som enligt kommunens bedömning bäst uppfyllde

kommunens utformningskrav och som därigenom tog hänsyn till områdets värden på mest fördelaktigt sätt.

Stadsbyggnadskontoret fick den 23 november 2006 i uppdrag från kommunstyrelsens planberedning att ta fram två detaljplaner för området med normalt förfarande och med Besqabs förslag som utgångspunkt. Beslut togs att planen kunde antas medföra betydande miljöpåverkan varför planen skulle genomgå en miljöbedömning och en MKB upprättas. Kort därefter, den 5 december 2006, hade kommunen och Länsstyrelsen ett möte om planens eventuella miljökonsekvenser och den sakliga avgränsningen av kommande MKB. Mötet resulterade i att man enades om att MKB:n i första hand skulle behandla frågor gällande vattenmiljön, friluftsliv, översvämningsrisker/ climateffekter, trafik (buller och luft) samt naturmiljö. Även områdets kulturmiljö skulle behandlas översiktligt. Inför samrådet upprättades en MKB. MKB:n behandlade dels detaljplanen för etapp 1 och dels detaljplanen för etapp 2.

Då det redan vid tiden för markanvisningstävlingen fanns en inventering över värdefulla land- och vattenområden inom planområdet kunde det första planförslaget utformas på sådant sätt att de områden som bedömts som mest värdefulla (ex. områden med större lövträd) i stort kunde bibehållas. Mark med höga naturvärden, eller som fungerar som värdefulla biotoper, har belagts med byggnadsförbud och med speciella restriktioner när det gäller trädfällning och hårdgörande av ytor.

Planen var ute på plansamråd under våren 2007 och på utställning våren 2008. Under denna tid har planförslaget omarbetats efter inkomna synpunkter och miljöaspekterna har varit de bidragande orsakerna till varför planförslaget omarbetats (se punkt 2 nedan).

Även ett gestaltungsprogram har tagits fram som beskriver hur planen ska förhålla sig till sin omgivning med avseende på ett flertal aspekter.

2. Hur har miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd beaktats?

Planförslaget var ute på samråd under tiden 23 maj till och med 21 juni, 2007. Samråd hölls kring både planförslaget och MKB:n. Samrådshandlingarna fanns tillgängliga i kommunhuset, på kommunens bibliotek och på kommunens hemsida. Den 31 maj 2007 hölls ett samrådsmöte i Forellskolans matsal. Under samrådstiden inkom 48 synpunkter. De synpunkter som kom in (både från privatpersoner och från myndigheter såsom länsstyrelsen) rörde huvudsakligen:

- Alternativ, rimliga alternativ samt nollalternativ
- Strandskydd - tillgänglighet
- Områdets naturmiljö, flora och fauna, dels på land och dels i vatten/vassområdena. Krav på heltäckande naturinventering.
- Trafikflöden och ljudnivåer

Alternativ

Enligt 6 kap 12 § miljöbalken ska rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd identifieras, beskrivas och bedömas. Planen skall även jämföras med ett s.k. nollalternativ, d.v.s. vad händer om planen inte antas? Ett flertal inkomna synpunkter i plansamrådet pekar på att MKB:n brister i alternativredovisningen, dels

p.g.a. att huvudalternativet endast ställs mot ett nollalternativ och dels att nollalternativet inte är realistiskt.

– Mellan samrådet och utställning förtydligades nollalternativet något i MKB:n. Den mark som kommunen äger inom Tyresö Strandängar är gammal tomtmark enligt den avstyckningsplan som gjordes i början på 1930-talet. Med hänsyn till detta är den mest troliga utvecklingen av området, om inte planförslaget genomförs, att flertalet av tomterna skulle planläggas för friliggande villor. Eftersom kommunen köpt in och äger huvuddelen av marken med tanken att bygga någon form av tätare bebyggelse är det mest troliga scenariot av nollalternativet att tomter med fritidsfastigheter bebyggs. Att kommunen skulle anlägga området som natur- eller parkmark är inte ett realistiskt alternativ. Bebyggelsen och tomtanläggningarna skulle troligtvis få samma karaktär som kan ses på strandtomterna direkt öster och väster om området. I övriga Tyresö Strand har strandskyddet upphävts över hela tomter och detta antas även ske inom de villatomter som skulle planläggas i Tyresö Strandängar.

– Inför antagande av planen införs en motivering i MKB:n om varför något övrigt alternativ inte ansetts som rimligt att beskriva. Eftersom detaljplanerna föregicks av en markanvisningstävling (för utförligare text, se ovan) gjorde kommunen bedömningen, efter att tävlingen var avgjord, att det inte fanns några rimliga alternativ. Samtliga tävlingsförslag var utställda och allmänheten hade möjligheter att lämna synpunkter. Det vinnande tävlingsbidraget valdes med hänsyn till utformning i förhållande till området och dess värden. Planen var ute på plansamråd under våren 2007 och på utställning våren 2008. Under denna tid har planförslaget omarbetats efter inkomna synpunkter och miljöaspekterna har varit de bidragande orsakerna till varför planförslaget omarbetats (se punkt 2 nedan).

Strandskydd kontra tillgänglighet

En del i syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv. Flertalet inkomna synpunkter (från både allmänhet och myndigheter) i plansamrådet behandlar denna fråga. Dels framförs oro över att områdena intill bostadsbebyggelsen norr om Strandallén kommer att uppfattas som privata och dels framförs att området norr om Strandallén är svårtillgängligt och att allmänheten måste upp på spänger för att få tillträde till området och den vattenkontakt som kommunen förespråkar.

– I planeringen av Tyresö strandängar har Tyresö kommuns ambition varit att inte bara skapa ett nytt bostadsområde utan att också göra en stor satsning på att utveckla strandområdet till en allmänt tillgänglig rekreations- och mötesplats. Tanken är att strandområdet ska innehålla både attraktiva rekreationsanläggningar där marken redan är ianspråktagen samt mer orörda, naturliga partier där det finns höga naturvärden och/eller rikt fågelliv. Kommunen har därför gjort bedömningen att byggandet av spänger är en bra kompromiss mellan att öka allmänhetens tillgänglighet utan att göra för stora ingrepp i den känsliga vassvegetationen. Till följd av inkomna synpunkter i plansamrådet har förändringar skett i området norr om Strandalléns utformning. Bebyggelsen norr om Strandallén har minskats något och skjutits isär så att ett större centralt område bevaras orört. Spänger byggs i vassen för att öka allmänhetens tillgänglighet till området, samtidigt som påverkan på den känsliga vassvegetationen och fågellivet minimeras. Områdets beteckning har efter plansamrådet ändrats från "park" till "natur" vilket visar att avsikten är att lämna naturområdet som det är men med anlagda mindre gångvägar och spänger för att göra området tillgängligt för allmänheten. Genom att marken närmast vattnet i planen får beteckningen naturmark ska marken inte uppfattas som privatmark.

Gränssnittet mellan ny bebyggelse och allmän naturmark ska utformas på sådant sätt att platserna tydligt kan upplevas som offentliga.

– Kommunen har i samband med planens utställning inlämnat en begäran om upphävande av strandskydd för berörda delar av kvartersmarken för bostadsändamål norr om Strandallén. I övriga delar där strandskydd råder, ska det ligga kvar. Frågan om strandskyddsupphävande behandlas i särskild ordning.

Strandskydd kontra områdets naturmiljö, flora och fauna, på land och i vatten

Strandskyddets andra intention är att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Ur länsstyrelsens yttrande i plansamrådet kan utläsas att Länsstyrelsen bedömer att de främsta värdena vid strandängarna inte är för friluftslivet utan för växt- och djurlivet. Ett flertal yttranden rör de djur- och växtarter som påträffats inom området. Genom områdets vassutbredning, strandängar och grunda bottnar är området värdefullt för t.ex. fisk och fågel. De yttranden som inkommit påpekar att ytterligare studier över områdets arter bör göras och att den inventering som gjordes under hösten 2005 inte är tillräcklig. Länsstyrelsen anser också att det behövs en beskrivning av hur mycket kvarvarande stränder av aktuell typ som finns runt om Erstaviken.

– Efter plansamrådet träffades representanter från kommunen och Länsstyrelsen för att diskutera hur planförslaget kunde bearbetas för att hitta en balans mellan kommunens önskan om att å ena sidan bebygga delar av strandängarna och öka tillgängligheten till området och å andra sidan ambitionen att behålla så stora delar av området som möjligt orört. Resultatet av diskussionerna och det planförslag som sedan var föremål för utställning blev att bebyggelsen norr om Strandallén i utställningsförslaget minskades och sköts isär för att bevara ett större sammanhängande stråk i det centrala vassområdet. Bebyggelsen placerades i huvudsak på de fastigheter som redan är eller har varit ianspråktagna av bebyggelse. Hela området norr om bebyggelsen lades ut som naturmark och bevaras därmed. Spänger byggs i vassen för att öka allmänhetens tillgänglighet till området, samtidigt som påverkan på den känsliga vassvegetationen och fågellivet minimeras. Detaljplanen innebär därmed att den fysiska miljön med vass- och vattenområde till stora delar bibehålls och med anledning av detta bedömdes befintliga inventeringar vara tillräckliga.

– Då planen medför bostäder och spänger ut i vassbältet som gör området mer tillgängligt för allmänheten samt eventuell röjning av vass kommer uppmärksamhet att fästas vid våtmarkslevande fåglar och kompensationsåtgärder vidtas. Åtgärder kan innebära nya häckningsmiljöer i form av t.ex. kanaler, häckplattformar eller dylikt. Eventuella ingrepp i vassbältet kommer inte att utföras under häckningsperiod.

– Med hänsyn till länsstyrelsens yttrande angående andelen grunda bottnar runt Erstaviken bedömdes, med hjälp av länsstyrelsens GIS-kartor, att Tyresö Strandängar utgör ca 3-4 % av de grunda bottnar som finns runt Erstaviken. Den naturtyp som Strandängarna utgör kan vara av minoritet runt Erstaviken, några inventeringar finns dock inte gjorda och det är inte rimligt att Tyresö kommun inom detta projekt skall göra en inventering av hur mycket strandängar som finns runt Erstaviken.

– Till sist kan nämnas att detaljplanerna har utformats med avseende på naturmiljön på land och hänsyn har tagits till t.ex. större ädellövträd. Bostäderna har placerats så att områden med högst naturvärden sparas och ingår i boendemiljön. Mark som har höga

naturvärden eller fungerar som värdefulla biotoper beläggs med byggnadsförbud och med speciella restriktioner gällande trädfällning och hårdgörande av ytor.

Trafikflöden och ljudnivåer

Ett flertal yttranden pekar på brister i den trafikutredning som låg till grund för genomförd bullerutredning. Påpekandena rör själva trafikmätningen och att denna inför plansamrådet var gjord under november. Att mätningarna utfördes under november ger, enligt inkomna synpunkter, ett felaktigt resultat eftersom trafiken på Strandallén är som mest intensiv under sommaren. Vidare påpekas att hänsyn måste tas till den trafik som planförslaget, tomtstyckningar och övriga utbyggnadsområden i närområdet genererar.

– Inför utställningen gjordes en kompletterande trafikmätning, sommartid. Denna visade att trafiken under sommarmånaderna inte ökar nämnvärt. Även en trafikprognos upprättades som tog hänsyn till styckningar av befintliga tomter och tillkommande bebyggelse vid befintligt varv öster om Tyresö strandängar. I trafikökningen år 2015 ingick, förutom trafik till och från Strandängarna och övrig bebyggelse, även en tillkommande trafik till och från bad- och båtplatser samt en årlig trafikökning på 1 %. Utifrån trafikprognosen gjordes nya bullerberäkningar som visade att ljudnivåerna låg under aktuellt riktvärde för ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Bullerutredningen visade också att Tyresö Strandängars utbyggnad, inklusive en övrig trafikökning enligt ovan, innebär att de ekvivalenta ljudnivåerna ökar med 1-2 dB(A) längs Strandallén. En ökning med 1-2 dB(A) är liten och en knappt märkbar förändring. De hus där riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskreds är desamma som i nuläget.

Miljökonsekvensbeskrivningen har beaktats på följande sätt: De förslag på skadeförebyggande åtgärder som nämns i den upprättade MKB:n kommer att överföras till genomförandebeskrivningen och kvalitetsprogrammet. På så sätt kan det säkerställas att föreslagna åtgärder faktiskt vidtas. Nedan ses de åtgärder som kommer att lyftas från MKB:n till genomförandebeskrivningen:

- Vassröjning inom området ska ske med varsamhet mot bottnarna och dess djur- och växtliv. Vid anläggande av spänger i vassen ska även hänsyn tas till våtmarkslevande fåglar och kompensationsåtgärder ska vidtas, som anläggande av häckplattformar. Eventuella ingrepp i vassbältet ska inte utföras under häckningsperioden.
- En skötselplan ska tas fram för att bevara och utveckla området och dess naturvärden. Skötselplanen ska bl.a. innehålla riktlinjer för hur de delar av strandängarna som ligger på naturmark ska hävdas och hur spridningssambanden mellan ekbestånden ska utvecklas. Skötselplanen tas fram av Tyresö kommun i samband med att området projekteras.
- Exploatören ska utreda och bekosta åtgärder för att dagvattnet från bostadsområdet kan fördröjas eller omhändertas lokalt. Andelen hårdgjorda ytor ska minimeras. Hur dagvattenssystemet ska utformas ska redovisas i bygglovsansökan.
- Samtliga värdefulla träd inom området ska mätas in. Ett skyddsavstånd motsvarande kronans vidd ska inför byggtiden hägnas in runt varje träd som ska bevaras.

- Uppföljande bullermätningar bör göras efter att detaljplanerna är utbyggda utmed Strandallén. Detta för att undersöka behovet av bullerdämpande åtgärder i form av t.ex. fasadisolering eller bullerplank.

3. Skälen till att planen antagits istället för alternativ som övervägts

I Tyresö kommuns översiktsplan från 1998 finns en fördjupad del om Tyresö Strand som redogör för mål och strategier för områdets omvandling från fritidshusområde till permanentboende. I översiktsplanen anges att hela Tyresö Strand ska detaljplaneras för permanentboende i villor och flerfamiljshus samt att möjligheterna till att ordna en mindre småbåtshamn och gästhamn ska utredas. I översiktsplanen står även att bebyggelsen inom aktuell detaljplan ska vara småskalig och att husen ska placeras och utformas med karaktärsdrag från skärgårdsbebyggelse. Det är därav rimligt att anta att Tyresö Strandängar kommer att bebyggas med någon form av bostadsbebyggelse.

En MKB för en detaljplan skall i den mån det är rimligt innehålla en beskrivning av rimliga alternativ (6 kap 12 § MB). Detaljplanerna för Strandängarna föregicks av en markanvisningstävling under våren 2006. Inför tävlingen ställde kommunen samman ett antal utformningskrav i ett tävlingsprogram, som syftade till att tävlingsbidragen bl.a. skulle ta hänsyn till områdets vattennära läge, omgivningar samt tillgängligheten till området. Tävlingsbidragen skulle också ge förslag på anpassning till omkringliggande bebyggelse, terräng och vegetation, dagvattenhantering, lokalklimat och energiförsörjning. Kraven var avgörande inslag i bedömningen av inkomna tävlingsförslag. Som underlag till tävlingen fanns bl.a. en geoteknisk utredning och en naturinventering som redovisade både land- och vattenmiljöer inom området samt rekreativvärden och grönstruktur. Totalt 17 tävlingsförslag kom in och var under sommaren 2006 utställda för synpunkter från allmänheten i en bemannad lokal. Flertalet tävlingsförslag förkastades under utvärderingen eftersom de inte stämde in på programmets krav på småskalig flerbostadsbebyggelse eller att de skulle innebära för stora ingrepp i miljön. Förslaget som vann var det förslag som bäst uppfyllde kommunens utformningskrav och som därigenom tog hänsyn till områdets värden på mest fördelaktigt sätt.

Med tävlingen och dess utformning som bakgrund gjorde kommunen bedömningen, efter att tävlingen var avgjord, att det inte fanns några rimliga alternativ att beskriva i förhållande till det vinnande förslaget. Den upprättade MKB:n beskriver därav endast huvudalternativet (kontra nollalternativet).

Under planarbetets gång har (som nämnts ovan) planförslaget och bebyggelsens utformning omarbetats för att på bästa sätt anpassas till områdets förutsättningar och värden. Detta har bl.a. resulterat i att bebyggelsen minskat i antal samt skjutits i sidled vilket lett till att större sammanhängande stråk av vass har lämnats i området norr om Strandallén ut mot den öppna vattenytan.

4. Åtgärder som avses vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför

Syftet med de krav som ställs på uppföljning, om att kommunen ska skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som planens genomförande faktiskt medför, är att upptäcka oförutsedd negativ påverkan på miljön och skapa förutsättningar för att vidta lämpliga motåtgärder. Det kan vara lämpligt att integrera uppföljningen av planen i redan befintliga uppföljnings- och övervakningsprogram inom kommunen. Det som ska följas upp i planärendet är enbart den *negativa* och

betydande miljöpåverkan som genomförandet medför. Uppföljning bör ske på vattenmiljö, naturmiljö och buller.

Nedan anges översiktliga förslag till hur planen och dess miljökonsekvenser kan följas upp.

Vattenmiljö – Planen påverkar vattenmiljön främst genom grumling (turbiditet) under byggtiden samt vid eventuell röjning av vass. För att säkerställa att eventuell uppkommen grumling är temporär och att den återgår till sina bakgrundshalter kan mätning av grumling ske före, under och efter byggskedet. För att säkerställa dagvattnets kvalitet kan vattenprover tas på dagvattnet innan det når recipienten, Erstaviken.

Naturmiljö – Vid ingrepp i vassen (t.ex. röjning, anläggande av spänger) ska kompensationsåtgärder för våtmarkslevande fåglar vidtas. Uppföljning kan ske av dessa åtgärder, d.v.s. kontroll av att vidtagna åtgärder har önskad effekt. I övrigt bör områdets naturmiljö kunna följas upp inom ramen för den skötselplan som skall upprättas för att bevara och utveckla området och dess naturvärden och som bl.a. ska innehålla riktlinjer för hur de delar av strandängarna som ligger på naturmark ska hävdas och hur spridningssambanden mellan ekbestånden ska utvecklas.

Buller - Utmed Strandallén bör uppföljande bullermätningar utföras efter att detaljplanerna är utbyggda. Detta för att undersöka behovet av bullerdämpande åtgärder i form av t.ex. fasadisolering eller bullerplank.

Medverkande tjänstemän/konsulter:

Sara Kopparberg, Stadsbyggnadskontoret Tyresö kommun

Elisabeth Mörner, Structor Miljöbyrå

Helén Andersson, Structor Miljöbyrå

Tyresö kommun 2008-05-20

Stadsbyggnadskontoret

Sara Kopparberg