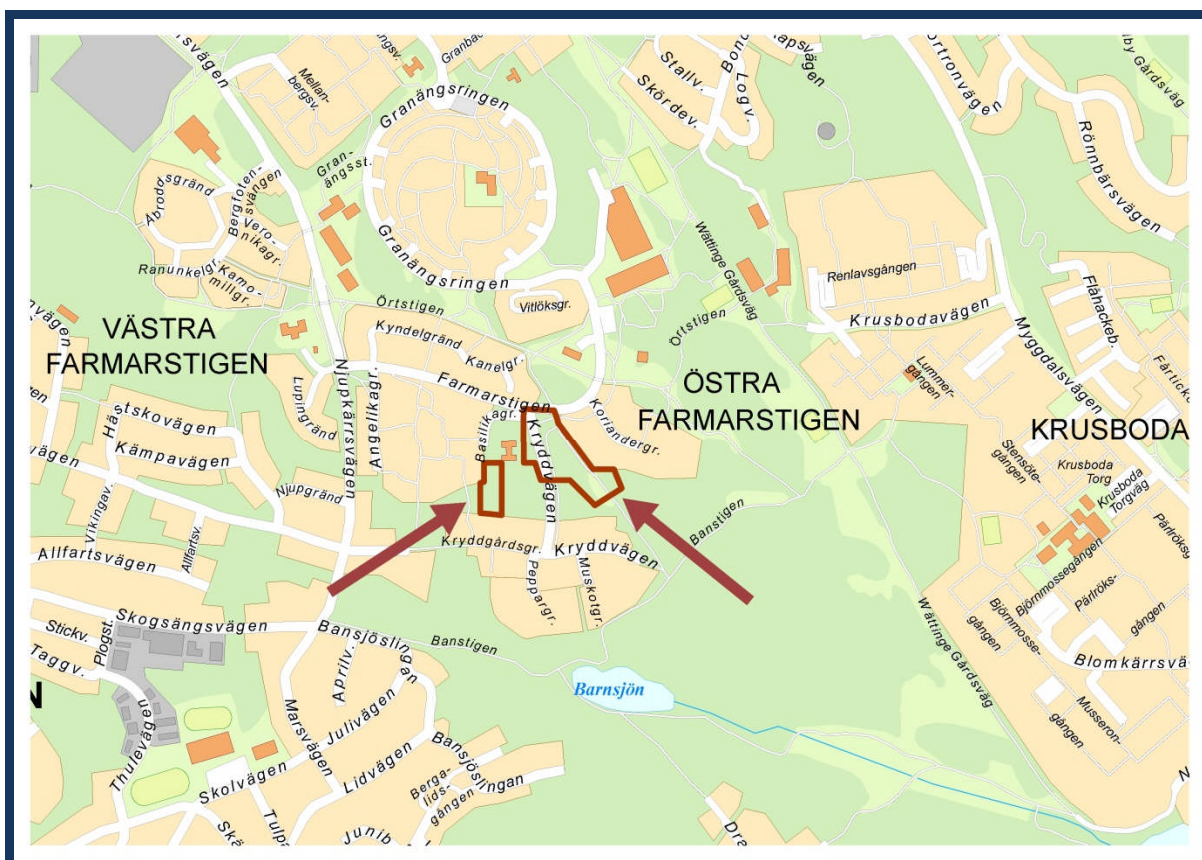


BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Kryddvägen



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Behovsbedömning för detaljplan för Kryddvägen 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. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

¹Behovsbedömning

Bifogad miljöchecklista (sidan 4 och framåt) utgör ett 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".

Nuvarande markanvändning

Platsens egenskaper (4.2)

Planområdet som är ca 26 000 kvm stort omfattar det område som ligger i anslutning till Kryddvägen, Farmarstigen i kommundelen Bollmora i Tyresö kommun. Läget kan betraktas som centralt med närhet till service, handel och kommunikationer (främst i form av buss 872).

Planområdet är oexploaterat och används till viss del som rekreationsområde för människor och som spridningskorridor för djur och växter. Inom området löper lokala mindre promenadslingar samt gång- och cykelvägar längs de bostadsområden som gränsar till planområdet. Vegetationen karaktäriseras av blandskog som inom vissa delar är svårtillgänglig, belägen på och kring ett antal större berghällar.

Kryddvägen fungerar idag som huvudstråk genom området. Öster om Kryddvägen löper ett promenad/cykelstråk i nord-sydlig riktning som kopplar samman området med Barnsjön och Wättinge gårdsväg. Väster om Kryddvägen föreslås Basilikagränd förlängas till ett stråk i nord-sydlig riktning. Planförslaget innebär att den kommande bebyggelsen ska förhålla sig till dessa stråk och på detta sätt ta hänsyn till den branta topografin som präglar planområdets direkta närhet (två bergsknallar i öst-västlig riktning).

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet i dagsläget. Angränsande bebyggelse består av bostadsområden av varierande karaktär (främst flerbostadshus i 2-3 våningar samt friliggande villor) och äldreboendet Krusmyntan som ligger i väster.

Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)

Detaljplanen syftar till att utreda möjligheten att uppföra nya bostäder längs med och i anslutning till Kryddvägen, som kommer att få mer av en stadsgatukaraktär.

Förslaget bygger på att allmänna stråk accentueras i nord-sydlig riktning och inte i väst-östlig riktning där tillgängligheten är begränsad p.g.a. den branta topografin med två bergsknallar (söder om planområdet, i anslutning till Örtagården). Planområdet föreslås få varierad exploateringsnivå, där den högre exploateringen föreslås placeras längs Kryddvägen.

Uppförandet av ny bebyggelse och tillhörande funktioner (lekplatser, parkering, m.m.) innebär att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär en stor påverkan på platsens landskapsbild. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar (topografi, intilliggande natur osv.) och att ny design och arkitektur håller en hög nivå som tar hänsyn till den befintliga anslutande bebyggelsen. Detta ska säkerställas i ett kvalitetsprogram som kommer att upprättas inför planens/planernas granskningförfarande.

Ny bebyggelse och fler människor som bor och vistas inom området kommer även innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. Alternativa transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik ska uppmuntras.

Detta samrådsförslag ska följas av en markanvisningstävling för att utreda hur området bäst kan bebyggas. Områdets avgränsning kan komma att förändras under planarbetets gång. En av kommunens målsättningar med projektet är att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskrav. För att uppnå detta ska detaljplanarbetet utgå från vissa aspekter i den så kallade BREEAM Communities-certifiering som använts i det övergripande planeringsprojektet för Norra Tyresö Centrum.

MILJÖCHECKLISTA

Detaljplan för Bostäder vid Kryddvägen

Upprättad augusti 2014

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			
Geologi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	De dominerande jordarterna i området är morän och urberg.
Hydrologi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet omfattar eller påverkar inga vattenområden eller hydrologiskt känsliga områden.
Dagvatten/ Spillvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintliga grönområden med blandad vegetation ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. Stora hårdgjorda ytor innebär att man vid planläggningen bör se till möjligheten att anlägga gröna tak på bebyggelsen i den mån det är möjligt samt plantera ny vegetation och på ett tillfredsställande sätt infiltrera och avleda den ökade mängden dagvatten på lämpligt sätt. I direkt anslutning till planområdet (sydöst) finns diken för dagvatten samt dagvattenledning. Dagvatten från planområdet kommer att ledas till dessa. Nya ledningar kommer att anslutas till

			<p>befintliga system. Omkringliggande vegetation bedöms kunna hantera större mängder dagvatten.</p> <p>Frågan gällande dagvattenhantering kommer vidare utredas i planarbetets fortsatta skede.</p>
	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
Markföroreningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.
Luftmiljö och klimat			
Luftföroreningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planens genomförande kommer att innebära en ökning av trafiken till och inom området men luftkvaliteten bedöms inte påverkas i sådan utsträckning att det medför negativa konsekvenser för människor.
Lokalklimat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen innebär ingen påverkan på det lokala klimatet.
Ljusförhållanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet har ett gott lokalklimat och en utemiljö med goda solförhållanden. En solstudie ska genomföras för att se hur bebyggelsen på ett tillfredsställande sätt kan anpassas till omgivningen.
Gestaltning			
Stads-/Landskapsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Det är svårt att peka ut enskilda komponenter som är särskilt viktiga. Det är därför viktigt att se till parkstråkets förutsättningar och förstå hur de platser (gläntor, stigar, rumsbildning av vegetation, öppna ytor, osv.) och enskilda element (träd, dammar, osv.) bidrar till grönstråkets helhet. En förändring av enskilda element och platser påverkar alltså helheten.</p> <p>Området består idag av relativt tät vegetation med ett blandat trädbestånd. Uppförandet av ny bebyggelse och tillhörande funktioner (lekplatser, parkering, parkområde m.m.) innebär att stora delar av den befintliga vegetationen kommer att avlägsnas. Detta innebär en stor påverkan på platsens landskapsbild. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsen och att arkitekturen håller en hög nivå och tar hänsyn till den befintliga intilliggande bebyggelsen och detta ska säkerställas i ett kvalitetsprogram som kommer att upprättas inför planens antagande.</p> <p>Inom området finns ett antal kullar med värdefull</p>

		<p>natur och berg som bör bevaras. Dessa har enligt naturinventeringen framtagen av konsult högt visuellt värde och är värdefulla för orienterbarheten och karaktären i området.</p> <p>Det fortsatta planarbetet och markanvisningstävlingen ska utreda hur bebyggelsen och dess omkringliggande miljö ska anpassas och om befintliga vägar kommer att behöva dras om. Enligt den förtätningsstudie som tagits fram föreslås Farmarstigen omvandlas till stadsgata. Även detta ska vidare utredas i det fortsatta planarbetet.</p>
--	--	---

	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
Närmiljö	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Platsen används främst i dagsläget som rekreationsplats för människor och som spridningskorridor för växter och djur.</p> <p>I anslutning till planområdet finns en närbutik, förskola, äldreboende</p>
Hälsa och säkerhet			
Trafikmiljö, g/c-vägar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet avgränsas i norr av Farmarstigen, en relativt trafikerad väg som bl.a. trafikeras av linje 872. Genom planområdet löper Kryddvägen som ansluter bl.a. Peppargränd till Farmarstigen. Längs med Kryddvägen löper en gång- och cykelväg (trafikseparerad).</p> <p>Närmaste busshållplats är Koriandergränd som ligger på Farmarstigen i direkt anslutning till planområdet. Från planområdets perifera delar är det som mest ca 300 meter till busshållplatsen.</p>
Buller och vibrationer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>I samrådsskedet bedöms ingen risk för överskridande av gränsvärden för buller. Detaljplanens fortsatta skede ska utreda vilken hänsyn som ska tas till eventuellt framtida buller.</p>
Risker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet</p>
Elektriska/magnetiska fält	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Inga elektriska/magnetiska fält påverkar området.</p>

Riskområde för markradon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området bedöms bestå av låg - normalriskmark.
	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
Handikapptillgänglighet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Funktionshindrade ska ha full tillgång till området. Kommunens tillgänglighetshandbok ska följas.
Sociala effekter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Det är viktigt att de planerade bostäderna kan uppföras med ett blandat bestånd, dvs. både hyreslägenheter och bostadsrätter, för att möjliggöra för fler människor att kunna bosätta sig i området.
Rekreation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Den föreslagna bebyggelsen ska ta hänsyn till befintlig naturmiljö som används för rekreation i dagsläget och om möjligt förstärka denna så att den fortsätter att utgöra en kvalitet i området. Nya områden för lek- och rekreation ska planeras och anläggas i anslutning till den nya bebyggelsen.
Natur- och Kulturmiljö			
	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
Flora och Fauna	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen växter av särskild betydelse har pekats ut i den landskapsanalys/förtättningsstudie som tagits fram.
Grönstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se ovan under avsnittet "Landskapsbild".
Parkmiljö	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Planområdets utemiljö ska erbjuda ett tillskott till den befintliga miljön, t.ex. genom uppförandet av en ny lekplats (i anslutning till parkstråk). Det är viktigt att denna fråga följs upp i det fortsatta planarbetet.
Kulturmiljö	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området har inga särskilda kulturhistoriska värden.
Hushållning med naturresurser			
Transportarbete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Återvinning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Närmsta återvinningsstation finns inom planområdets norra del. Ny lokalisering behövs för denna.

Energiförsörjning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ny bebyggelse ska uppföras med hårt ställda krav på låg energiförsörjning.
Annan exploatering	<input checked="" 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.

Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities

I arbetet med det kvalitetsprogram som togs fram i samband med att projektet för Norra Tyresö Centrum startade, använde man sig av en miljöcertifieringsmodell som utgår från det brittiska BREEAM Communities-konceptet. Det handlar om ett poängsättningssystem/certifieringssystem som tar fasta på aspekter som tillsammans bidrar till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Utifrån de aspekter som behandlades i arbetet med Norra Tyresö Centrum kommer denna detaljplan fokusera på följande aspekter: Dialog och engagemang; Grön infrastruktur; Hållbara byggnader; Omhändertagande av dagvatten samt cykelvägnät och koldioxidutsläpp från transporter.

Vad?	Syfte/mål	Hur?
Dialog och engagemang (GO02 / GO01)	Att säkerställa att samhällets behov, idéer och kunskaper nyttjas för att förbättra kvaliteten på och acceptansen för utvecklingen av området genom hela designprocessen.	Personer i området och lämpliga intressenter har utsetts för dialog. En tidig samrådsaktivitet ska hållas för att samla in erfarenheter och kunskap från närboende/sakägare. Med fördel kan en s.k. "Open Space" (en öppen dialogmetod som bygger på engagemang och delaktighet av de som ingår i mötet/workshopen/samrådet) användas.
Grön infrastruktur	Att säkerställa tillgång för alla till högkvalitativa områden i den naturliga miljön och/eller den urbana gröna	En plan för grön infrastruktur ska tas fram för området. Dialog ska ske mellan kommun, invånare och potentiella användare för att skapa

	infrastrukturen.	förståelse för användningen, utformningen och omfattning av natur/parkområdena.
Hållbara byggnader (RE 04)	Att öka hållbarheten hos alla byggnader inom utvecklingsområdet.	Byggnaderna inom området ska utformas så att de överensstämmer med bästa vedertagna metoder för hållbar utformning inom branschen beträffande en eller flera av följande nyckelfrågor: energi, vatten, avfall, byggmaterialens påverkan och de boendes hälsa och välbefinnande.
Omhändertagande och nyttjande av dagvatten (LE06)	Att säkerställa att ytor för ytvattenavrinning nyttjas effektivt för att minimera vattenbehovet.	Dagvattenavrinningsplan som redovisar och syftar att minimera hårdgjord yta inom området ska tas fram. Tak och gatuytor ska utformas för att samla upp regnvatten för återanvändning.
Cykelvägnät (TM03) samt koldioxidutsläpp från transporter (RE07)	Främja cykling som fritidsaktivitet och som alternativ till motorfordon genom att tillhandahålla ett säkert och effektivt cykelvägnät samt prioritera parkeringsplatser för alternativa färd sätt, främst cykel och bilpool.	Cykelvägarna i området ska ansluta till eller vara en fortsättning på befintliga vägar från omgivningen. De (cykelvägarna) ska förbinda bostadsområdena med varandra och med viktiga centralpunkter i området och dess omgivning. Cykelvägarna ska vara direkta och säkra med god belysning och säkra korsningar m.m. Där så är lämpligt ska cykelvägarna vara åtskilda från körbanor och gångvägar. Parkering för bilpool och cykel ska prioriteras.