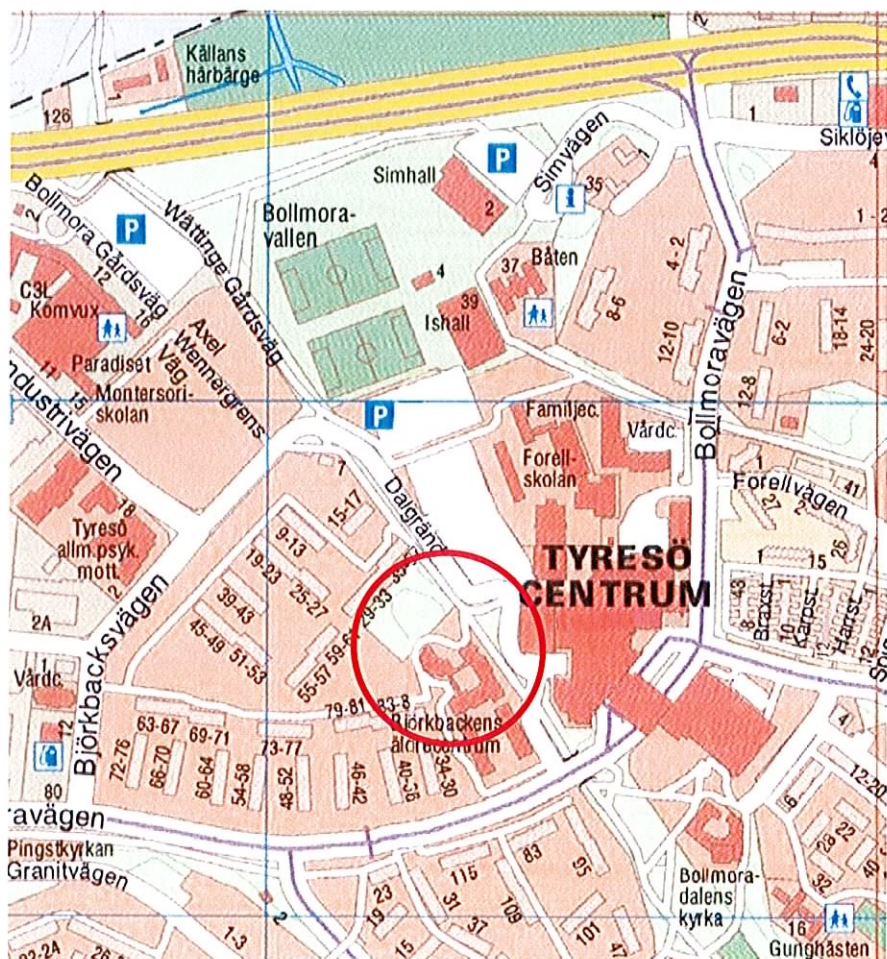


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Trygghetsboende vid Björkbacken

Del av fastigheterna Bollmora 2:1, 2:134 och 2:590 samt fastigheten Bollmora 2:588 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Stadsbyggnadskontoret

Planenheten • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94
sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- kvalitetsprogram
- fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till
- Behovsbedömning i frågan om miljöbedömning

Till detaljplanen finns följande utredningar

- Bullerutredning 2009-03-06

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Andelen äldre över 65 år ökar i Tyresö varav de äldsta över 80 år förväntas att öka mest fram till 2015 enligt befolkningsprognosen. För att möta de äldres behov har kommunstyrelsen beslutat att införa en alternativ boendeform kallat trygghetsboende. Trygghetsboendet är tänkt att vara ett alternativ för de som inte har behov av biståndsbedömt särskilt boende, men som önskar ett boende med större trygghet än i det egna hemmet med närhet till olika former av service.

Trygghetsboendet är tänkt att innehålla fullt utrustade och tillgänglighetsanpassade lägenheter.

Socialförvaltningens äldreomsorg har på uppdrag av kommunstyrelsen föreslagit att denna typ av trygghetsboende byggs i nära anslutning till Björkbacken och Tyresö centrum.

Stadsbyggnadskontoret fick den 3 september 2008 i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för trygghetsboende vid Björkbacken i Tyresö centrum. Planarbetet sker med normalt planförfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

Syfte

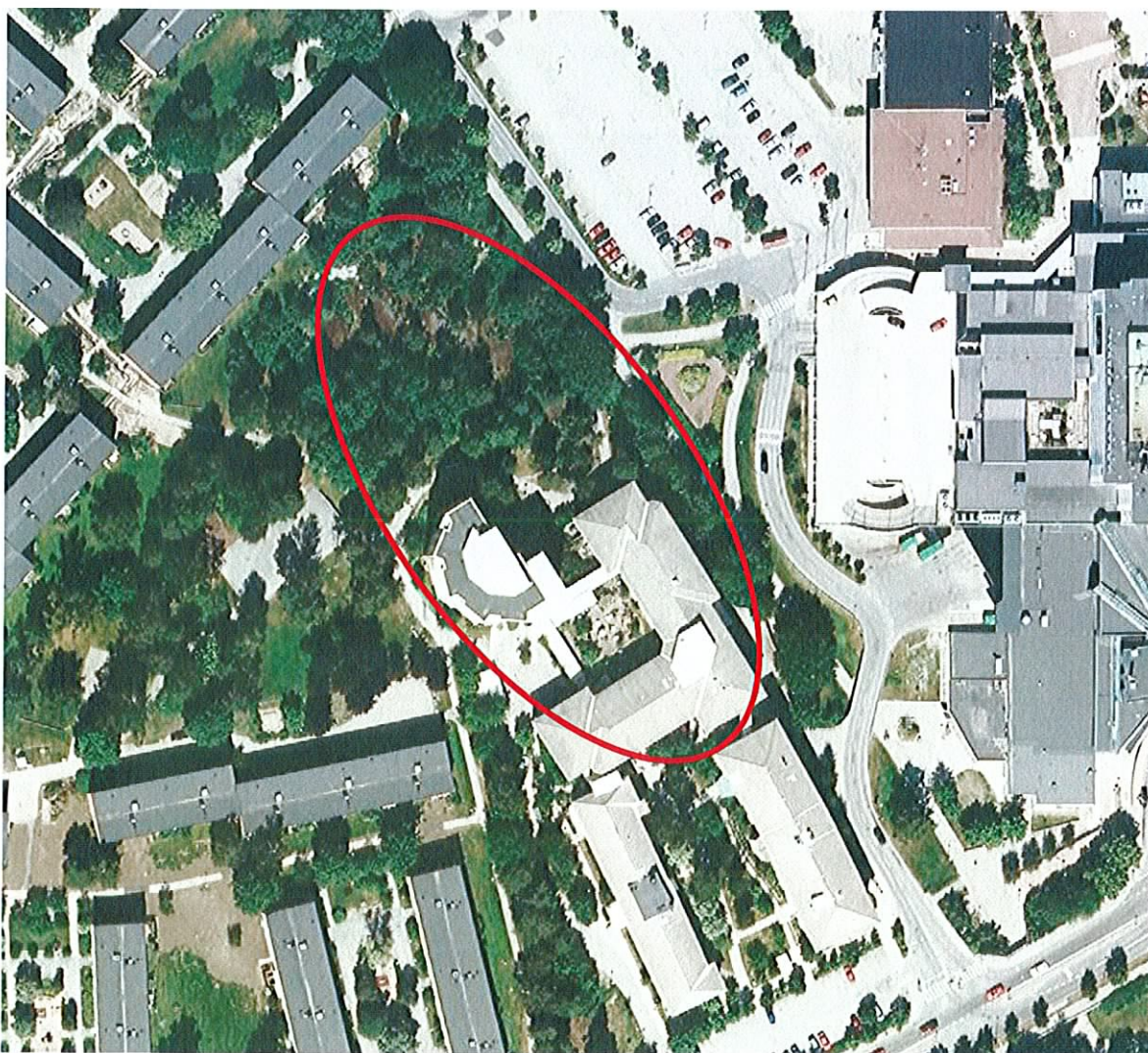
Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga bostäder för äldre i ett centrumnära läge med bra

kommunikationer. Den nya bebyggelsen ska i bottenvåningarna inrymma gemensam service, lokaler för centrumändamål och vårdmottagning för äldre, vilket förväntas bli ett tillskott till stadsmässigheten i Tyresö centrum.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger väster om Tyresö centrum i kommundelen Bollmora. Området ligger mellan Dalgränd, Björkbackens äldrecentrum och Björkbackens bostadsrättsförening.



Flygfoto över planområdet och dess närmiljö. Planområdet är inringat i rött.

Areal	Planområdet har en areal på ca 13000 m2
Markägoförhållanden	Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun. Fastigheten Bollmora 2:588 ägs av Tyresö Bostäder AB. Fastigheterna Bollmora 2:134 och 2:590 som ingår till mindre delar ägs också av Tyresö Bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Det finns inga riksintressen inom planområdet.
Översiktsplan	Denna detaljplan ingår i förnyelsen av Tyresö centrum. Förnyelsen av centrum har stöd i översiktsplanen antagen i april 2008, där området är utlagt som bostadsområde.
Planprogram	Ett planprogram för denna förnyelse och utveckling av Tyresö centrums antogs av kommunfullmäktige i mars 2007, även där finns området utlagt för bostäder. Planprogrammet pekar också på vikten av en tydlig entré till Tyresö centrum för att öka orienterbarheten samt att de offentliga platserna för en tydligare rumslighet.
Gällande planer	En del av planområdet är i gällande plan (dp 202) utlagt som park. En del av planområdet är i gällande plan (dp 221) servicebostäder och sociala inrättningar, idag bestående av äldreboendet Björkbacken. Syftet med ändringen av gällande plan inom detta området är att anpassa planen till att rymma en eventuell utbyggnad av kök och restaurang. Markanvändningen "servicebostäder och sociala inrättningar" kommer inte att ändras.
Behov av miljöbedömning	Planområdet innehåller inte någon skyddad eller skyddsvärd natur- eller kulturmiljö. Halva planområdet består av en naturmark, planlagd som park. För att genomföra planen kommer berg behöva sprängas bort, samt träd avverkas. Den nya bebyggelsen och dess funktion som bostads- och centrumkvarter ger en bättre stadsbild och en tydligare inramning till Tyresö centrum. Närheten till Tyresö centrum med service och allmänna kommunikationer minskar bilberoendet och är positivt ur transportsynpunkt. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Planförslaget bedöms inte heller leda till

några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. 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. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument, som underlag till planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksentressen

Befintlig bebyggelse, mark och natur

Planområdet består dels av parkmark och dels av Björkbackens äldreboende. Äldreboendets byggnader är två huskroppar om fyra våningar i vinkel. Dessa längor är sammanbyggda med ett punkthus om åtta våningar. Byggnaderna grupperar sig runt en kringbyggd gård, sammanlänkade av en enplans gång i markplan. Samtliga hus är i gult tegel. Väster och norr om äldreboendet ligger Björkbacken bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens byggnader består av längor om tre våningar. Bebyggelsen ligger luftigt i parkmiljö med gångvägar till entréerna. Bostadsrättsföreningens område trafikeras sparsamt av biltrafik.

Öster om planområdet ligger Dalgränd och Tyresö centrums stora parkering. Dalgränd trafikeras idag av personer och transporter som ska till, från och genom centrum.

Parkmarken består av löv- och barrskogsbevuxen naturmark med bergknallar i. Det är stor höjdskillnad inom området som har sin lågpunkt i den östra kanten längs Dalgränd. Området stiger sedan kraftigt uppåt. Höjdskillnaden inom området är ca 8 meter. I den västra kanten finns en svagare sluttning på ca 2 – 3 meters höjdskillnad ned till angränsande område.

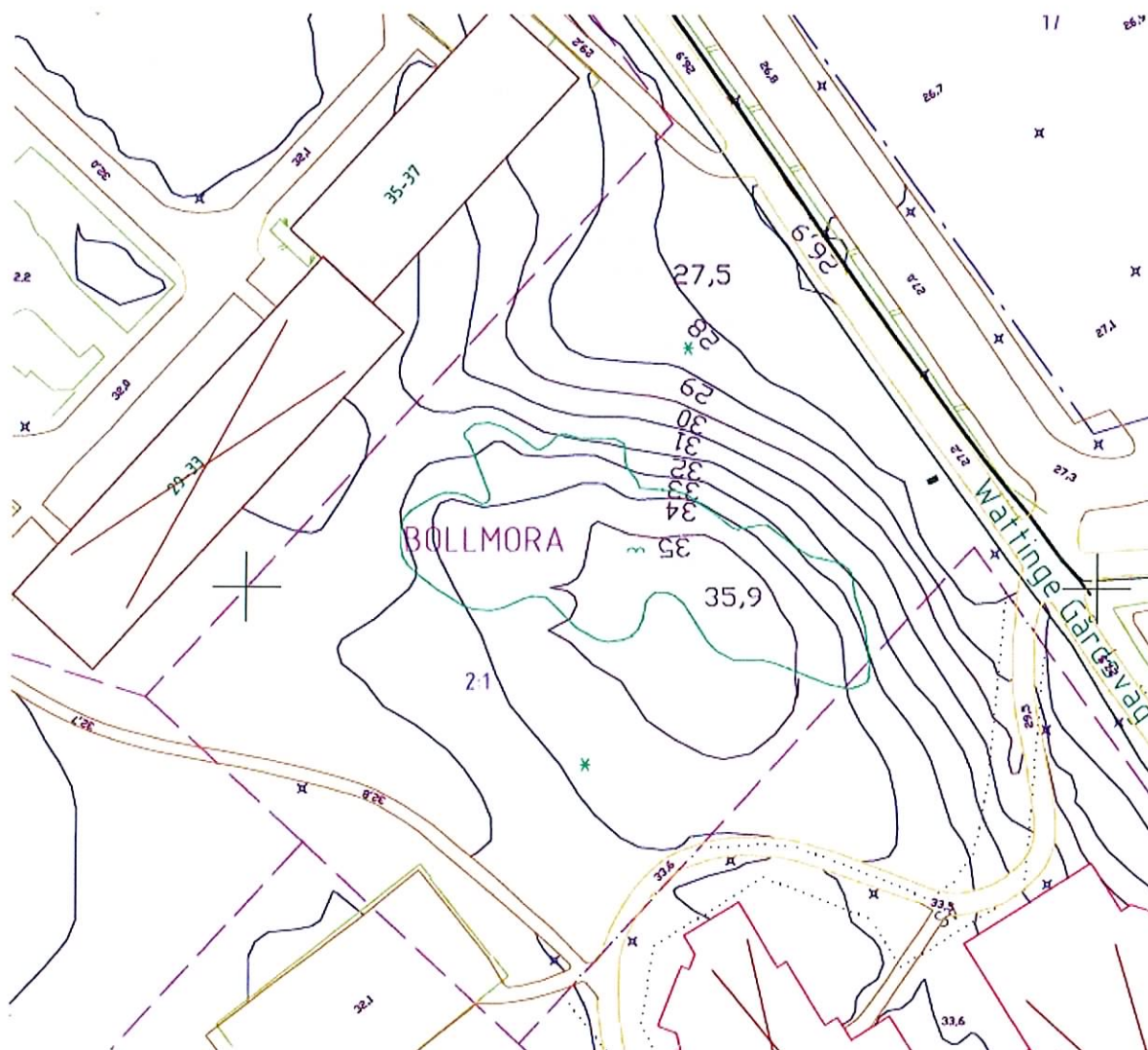
Geotekniska förhållanden

De översiktliga markundersökningarna tyder på att jordarterna består i de nordöstra delarna av kärr med torv, därefter kommer ett parti med gnejs och längst i sydväst postglacialt, grovkornigt sediment med mellansand – grov sand. Partiet med gnejs ligger som berg i dagen. Grundläggningsförhållandena bedöms

som goda.

Radon

Marken bedöms ha låg risk för radon, men provtagningarna i området är få och inte systematiskt utlagda. Markradonundersökning ska därför göras inför bygglovsskedet och den ska utgöra underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningens resultat ska delges Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.



Kartan visar terrängförhållanden inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Offentlig och kommersiell service	Planområdet ligger knappt 100 meter från Tyresö centrum där offentlig och kommersiell service finns.
Rekreation och naturmiljö	<p>Planområdet ligger intill Wättingestråket vars promenadvägar leder till naturområden både norrut och söderut. Norrut når man Nackareservatet efter ca 600 meter och söderut kommer Tyresö centrums stadspark att anläggas på ett promenadavstånd om ca 250 meter. Söder om den leder promenadvägarna i grönområden vidare ut mot Krusboda och Nyfors.</p> <p>Simhallen ligger ca 600 meter bort.</p> <p>Inom planområdet kommer en gemensam gård i markplan att anläggas.</p>
Gator och trafik	<p>Planprogrammet för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum bygger på en omstrukturering av trafiken till och genom centrum. Idag har Dalgränd ca 4000 fordon per dygn.</p> <p>I framtiden kommer Dalgränd vara en del av den nya infarten till centrum. Trafikanter som har Tyresö centrum som mål, kommer ledas av motorvägen via en rondell och föras vidare förbi fotbollsplanerna in på parkeringarna. Dalgränd kommer då ha en sträckning som är relativt rak från motorvägen ända fram till Bollmoravägen. Merparten av den trafik som kommer från motorvägen förutsätts ha centrum som målpunkt och avleds in på parkeringarna söder om fotbollsplanerna. Den framtida trafikmängden på Dalgränd efter hela omvandlingen av centrum kommer vid trygghetsboendet beräknas uppgå till ca 1000 fordon / dygn. Andelen tung trafik kommer att öka något beroende transporter och busstrafik som kommer att använda Dalgränd för att nå centrum.</p> <p>Under övergångsperioden när centrumomvandlingen pågår kommer trafikmängden på Dalgränd vara samma som dagens nivå. Den bullerutredning som är gjord är därför baserad på dessa nivåer, dvs. 4000 fordon per dygn.</p> <p>Dalgränd kommer ha gång- och cykelbana på sidan närmast trygghetsboendet.</p>

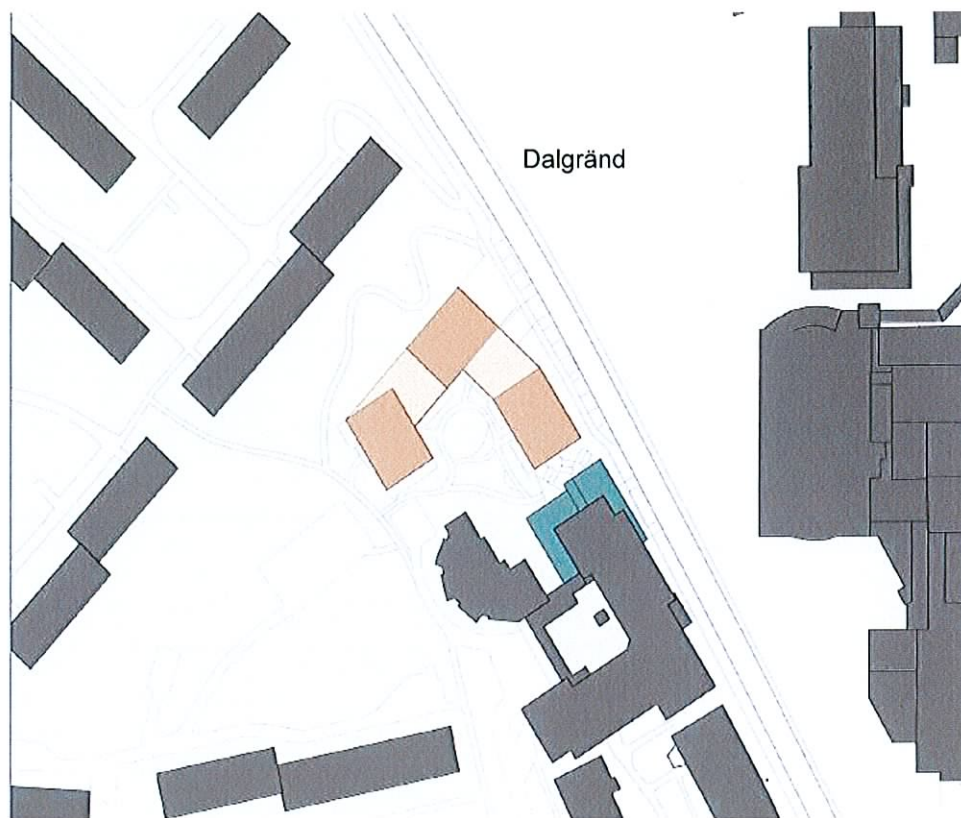
Kollektivtrafik	Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik i form av busstrafik. Närmaste busshållplatsen kommer finnas ca 150 bort. Busshållplatserna i Tyresö centrum som trafikeras av flertalet linjer finns på ett avstånd av 200 meter. Detta innebär att det finns flera bussar att välja på till andra delar av Tyresö, samt till Nacka, Älta och Gullmarsplan.
Trafikbuller	Planområdet är påverkat av trafikbuller från Dalgränd. Bullerstörningarna bedöms dock som fullt möjliga att hantera, vilket förtydligas nedan under rubriken "Bullerstörda områden i planen".
Planförslaget	
Ny bebyggelse, planförslag	<p>Detaljplanen kommer att göra det möjligt att bygga bostäder för äldre om ca 77 lägenheter. I bottenvåningarna som vetter mot Tyresö centrum kommer också lokaler för centrum och vårdmottagningar kunna inrymmas. Den nya bebyggelsen kommer att ha suterrängvåningar och våningsplan 1 gemensamt. I våningsplan 2 – 8 är bebyggelsen uppdelad i tre punkthus. Nedan följer en beskrivning av bebyggelsen, varje våningsplan för sig, nerifrån och upp:</p> <p>Områdets höjdskillnader tas upp av två suterrängvåningar mot Dalgränd. I dessa två suterräng-våningsplan inryms lokaler för centrumändamål, parkering och vård. Här kan också komplementlokaler till bostäder såsom förråd inrymmas. Parkering för de boende kan lämpligast inrymmas i suterrängplan två.</p> <p>Den första våningen i markplan (ovanpå suterrängplanen) får inrymma lokaler för gemensam service åt de boende, bostadslägenheter i markplan, samt möjlighet att ordna en vårdmottagning. I detta våningsplan finns möjlighet att inrymma kök med restaurang som kan serva både trygghetsboendet och det befintliga äldreboendet. Planen medger att lokaliseringen av denna restaurang möjliggörs i våningsplan 1 på alternativa platser, både i det befintliga äldreboendet och i det nya trygghetsboendet. För att göra det möjligt för de boende att enkelt utnyttja gemensam service för både befintligt äldreboende och det nya trygghetsboendet kan en väderskyddad förbindelsegång ordnas i detta</p>

plan.

Huskroppen delas från och med våning två upp i tre separata punkthus. Dessa punkthus är åtta, fem, respektive fyra våningar höga. Punkthusen inrymmer bostadslägenheter. För att dessa ska kunna passa ett eventuellt framtida behov av gruppboende eller liknande medger planen markanvändningen bostäder och vård.

Alla lägenheter kommer att ha tillgång till balkong eller uteplats. En gemensam gård skapas i sydväst för att där få soliga uteplatser.

I det befintliga äldreboendet kan ett nytt trapphus komma att inrymmas för att säkerställa brandsäkerheten. Planen medger en om- och tillbyggnad av kök och matsal och komplementlokaler för det ändamålet i det befintliga äldreboendet. Planen syftar inte till att ge en utökad byggrätt i det befintliga äldreboendet för andra verksamheter än kök, matsal och dess komplementlokaler.



Placering av byggnader för trygghetsboende, situationsplan.

De gula huskropparna markerar trygghetsboendets punkthus. Den blå huskroppen markerar en möjlig utbyggnad av restaurang och kök i det befintliga äldreboendet.

Gestaltning och utformning

Ett kvalitetsprogram där utformning av byggnader och utemiljö finns beskrivet tillhör planhandlingarna. Detta kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet och ska utgöra underlag för bedömning i bygglovskedet.

Fasaderna är putsade. Fasadytor vid entréer och balkonger kommer ha ytmaterial av en lackad fibercementskiva. De tre punkthusen har tre olika nyanser av varma, mustiga färger vars färgskala ska knyta ihop det gula teglet i det befintliga äldreboendet med Brf Björkbackens "gammelrosa" färgton.

Suterrängvåningarna med butikslokaler och entréer har en ljust varmgrå slät puts samt en stensockel i

gatunivå. Balkonger är indragna i fasaderna.

Stads- och landskapsbild	Bebyggelsens utformning är tänkt att ge ett stadsmässigt tillskott till Dalgränds gatumiljö. Samtidigt behövs en mjuk övergång till Björkbackens bostadsrättsförening där bebyggelsen består av avlånga huskroppar i en parkmiljö. De lägre byggnadshöjderna mot nordväst är tänkta att ge en bra anslutning till parkmiljön i Björkbacken samtidigt som man undviker att de befintliga bostäderna där skuggas.
Sol- och skuggstudie	En skuggstudie har tagits fram över planförslaget. Den visar hur den planerade bebyggelsens skuggor rör sig under dygnet för tre tidpunkter på ett år, vårdag- och höstdagjämning, midsommar, samt midvintersolståndet. Studien visar att ingen slagskugga kommer att ligga över grannfastigheten under sommarhalvåret. Se bilaga.
Tillgänglighet och säkerhet	<p>Tyresö kommun har tagit fram en Tillgänglighetshandbok som innehåller riktlinjer för tillgänglighet för både inomhus- och utomhusmiljöer. Tillgänglighetshandbokens riktlinjer ska utgöra en utgångspunkt för utformningen av trygghetsboendet och utemiljöerna som ligger inom planområdet.</p> <p>Angöring för all trafik kommer att ske vid Dalgränd. Det innebär att boende i det punkthus som ligger längst från Dalgränd kommer att få ca 40 - 50 meter för att nå sopnedkast och för att nå en färdtjänstbil. Riktlinjerna är att dessa funktioner ska finnas närmare än 25 meter. För trygghetsboendets del motiveras det ökade avståndet av att sträckan är inomhus och väderskyddad och på ett plant underlag.</p>
Jämställdhet	Planen gör det möjligt för både äldre kvinnor och män att på ett tryggt sätt klara sig på egen hand i en egen lägenhet. Viss service kommer att erbjudas på boendet samtidigt som Tyresö centrum med all service och allmänna kommunikationer finns lätt tillgängligt för alla.
Barnkonsekvenser	Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Den planerade bebyggelsen ligger i direkt anslutning till ett bostadsområde. Den del av parkmarken som tas i anspråk bedöms inte påverka möjligheterna till lek i området.

Gator och trafik

All angöring kommer att ske från Dalgränd. Den biltrafik som kommer till området består av personbilstrafik, transporter till trygghetsboendet, transporter till lokaler för centrumändamål samt besökare som kommer med bil, taxi, cykel eller gående. Trygghetsboendets huvudentré kommer ligga vid Dalgränd. Via den entrén kommer gående ta sig till Tyresö centrum. För att nå angöringsplats för färdtjänst kommer de boende som bor i punkthuset längst bort från Dalgränd behöva använda sig av hiss och gå ca 50 meter invändigt för att nå angöringsplatsen.

För att göra det fortsatt möjligt för allmänheten att gå mellan Tyresö centrum och bostadsrättsföreningen Björkbacken kommer en trapp leda upp i bostadsområdet. Den kommer att gå under den väderskyddade gången och passera mellan befintligt äldreboende och trygghetsboendet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Behovet av parkeringsplatser för den här typen av boende är lågt, därtill kommer närheten till centrum och allmänna kommunikationer, vilket gör att en parkeringsnorm på 0.7 platser/lägenhet bedöms som tillräcklig. För de 77 lägenheterna finns då ca 56 parkeringsplatser i garage, 5 av dessa bör vara handikapplatser.

Parkeringsplatser kommer att ordnas i garage i suterrängplan 2. Infart till garaget sker från Dalgränd och kommer delvis gå under trygghetsboendets gård. Hiss från garaget direkt upp i punkthusen ordnas.

Längs med Dalgränd kommer det finnas ca 6 – 7 kantstensparkeringsplatser för personbilar. Dessa platser kan nyttjas för varutransporter, färdtjänst och för besökare som hämtar och lämnar boende. Besökare som stannar längre hänvisas till Tyresö centrums parkering på andra sidan Dalgränd.

Bullerstörda områden i planen

För att beskriva bullersituationen i planområdet togs en bullerutredning av ÅF-Ingemansson AB, 2009-03-06, fram. Utredningen visar att trafikbullret kommer att något överstiga riktvärdena med ca 1 - 4

dB(A) på de fasader som vetter mot Dalgränd.

I samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställde riksdagen riktvärden för buller. I centrala lägen och lägen med bra kollektivtrafik, som exempelvis området runt Tyresö centrum, kan avsteg från dessa riktvärden göras. Ekvivalentnivån ska dock vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Dessutom ställs det krav på ljudnivåerna på uteplats, samt inne i lägenheterna.

Enligt den trafikbullerrapport som tagits fram av ÅF-Ingemanssons kan en acceptabel ljudnivå uppnås för de lägenheter som ligger närmast Dalgränd, om planlösningen anpassas så att minst hälften av boningsrummen placeras mot en tyst sida.

Möjligheter till bullerskyddad uteplats finns genom att en bullerdämpande skärm på balkongen ordnas, samt i markplan på den sydvästra sidan av byggnaden. Avstegsfall ska tillämpas.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Längs med Dalgränd går en spillvattenledning.

I de fall ett sprinklersystem inrättas för brandsäkerheten ska fastighetsägaren stå för att systemet kan försörjas med tillräcklig vattentryck.

Dagvatten

Fasad- och takmaterial som kan fälla ut tungmetaller ska undvikas. Dagvattnet i området kommer att kopplas till det kommunala dagvattennätet. Detta vatten går vidare norrut till Fnyskdiket, och därefter till den anlagda dagvattendammen Kolardammen för rening innan det slutligen når Albysjön.

Energi

Uppvärmningen av de nya bostäderna ska utformas så att de kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns i det befintliga äldreboendet i Björkbacken.

El	Hög- och lågspänningsledningar går i marken genom planområdets nordvästra del. För att försörja trygghetsboendet med el bör en transformatorstation anläggas inom planområdet, förslagsvid i området där högspänningsledningarna går, dvs i den föreslagna parkmarken nordväst om byggnaden.
Avfall	Soprum för hushållsavfall och grovavfall ska vara belägna mot Dalgränd för att underlätta tömning. Dessa rum ska vara tillräckligt stora för att källsortering ska kunna ske.
Säkerhet	Södertörns brandförsvarsförbund rekommendationer ska följas.
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	Planläggningen sker med normalt planförfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandeåtgärder. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Sophia Norrman - Planarkitekt Peter Hellsten – Projektledare, exploateringsfrågor Set Maront - Bygglovshandläggare

Sara Kopparberg
Planchef

Sophia Norrman
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER
 Planens syfte är att fastställa de villkor som gäller för byggandet av bostäder i området. Planens syfte är att fastställa de villkor som gäller för byggandet av bostäder i området. Planens syfte är att fastställa de villkor som gäller för byggandet av bostäder i området.

GRÄNSER
 Utsiktsgränser
 Skyddsgränser
 Eggränser
 Anlaggsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Användning av mark och vatten i området ska ske enligt följande bestämmelser:
 - Mark ska användas till bostäder.
 - Vatten ska användas till bostäder.

REGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 Regränningsgränser ska fastställas enligt följande bestämmelser:
 - Regränningsgränser ska fastställas enligt följande bestämmelser:
 - Regränningsgränser ska fastställas enligt följande bestämmelser:

MARKENS ANORDNANDE
 Mark och vegetation i området ska ordnas enligt följande bestämmelser:
 - Mark och vegetation i området ska ordnas enligt följande bestämmelser:
 - Mark och vegetation i området ska ordnas enligt följande bestämmelser:

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRSEL
 Placering, utformning och utförande av byggnader i området ska ske enligt följande bestämmelser:
 - Placering, utformning och utförande av byggnader i området ska ske enligt följande bestämmelser:
 - Placering, utformning och utförande av byggnader i området ska ske enligt följande bestämmelser:

STÖRNINGSKYDD
 Störningskydd i området ska ske enligt följande bestämmelser:
 - Störningskydd i området ska ske enligt följande bestämmelser:
 - Störningskydd i området ska ske enligt följande bestämmelser:

KVALITETSPÅSKRIFTER
 Kvalitetskrav på byggandet i området ska ske enligt följande bestämmelser:
 - Kvalitetskrav på byggandet i området ska ske enligt följande bestämmelser:
 - Kvalitetskrav på byggandet i området ska ske enligt följande bestämmelser:

GRUNDKARTA
 Skatteskala
 Rättsgränser
 Trafikgränser
 Särskilda bestämmelser

Grundplanen upprättad 2009-03-12 av Tyresö kommun, stadsbyggnadsnämnden.
 Kartan är skedd till följande beslut från Tyresö kommun, stadsbyggnadsnämnden, 2009-03-12.
 Döpte: Buss
 för byggnadsgränser
 Planens syfte är att fastställa de villkor som gäller för byggandet av bostäder i området.
 Koordinatssystem: Sveriges 99, Tyresö, BKK, WGS84, UTM

Trygghetsboende vid Björkbacken
 Fastighet Bollmora 2:1, 2:134,
 2:588 samt 2:590
 Inom Tyresö kommun, Stockholms län.
 Upprättad mars 2009

Utsiktsgränser
 Skyddsgränser
 Eggränser
 Anlaggsgränser

Skatteskala
 Rättsgränser
 Trafikgränser
 Särskilda bestämmelser

0,0: 1:500
 0,0: 1:500

Stadsbyggnadsnämnden
 Tyresö kommun

Bilagor till planbeskrivningen

Trygghetsboende vid Björkbacken

Illustrationer

Sol- och skuggstudie

Stadsbyggnadskontoret

Planenheten • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94
sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun





Axonometri mot norr. BSK Arkitekter AB.



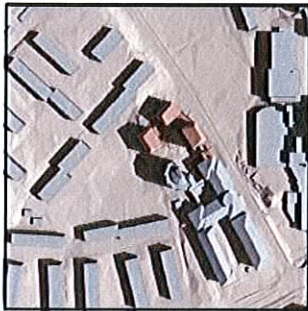
Perspektiv med Dalgränd i förgrunden mot söder. BSK Arkitekter AB.



Fotomontage från Nordea i centrum. BSK Arkitekter AB.

Sol- och skuggstudie

FÖRMIDDAG KL 09.00

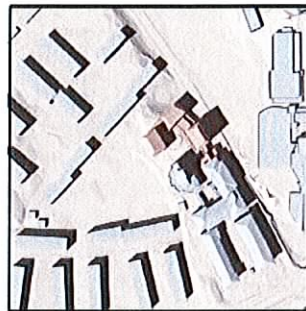


SOMMARSOLSTAND

MITT PÅ DAGEN KL 12.00



EFTERMIDDAG KL 09.00



SOMMARSOLSTAND

VAR / HÖSTDAGJÄMNING



VAR / HÖSTDAGJÄMNING

VINTERSOLSTAND

FÖRMIDDAG KL 09.00



MITT PÅ DAGEN KL 12.00

EFTERMIDDAG KL 09.00

VINTERSOLSTAND

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Trygghetsboende vid Björkbacken

Del av fastigheterna Bollmora 2:1, 2:134 och 2:590 samt fastigheten Bollmora 2:588 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga bostäder för äldre i ett centrumnära läge med bra kommunikationer. Planen kommer också att göra det möjligt att inrymma viss service. I planförslaget ingår även en del av en möjlig ändring av Dalgränds läge.

Planområdet är på ca 13 000 kvm och består dels av befintlig bebyggelse med äldrecentrum och servicehus på fastigheten Bollmora 2:588 och dels av park i gällande plan på del av fastigheten Bollmora 2:1. Dessutom ingår mindre delar av fastigheterna Bollmora 2:134 och 2:590.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

Tidsplan	<p>Beslut om planuppdrag sep 2008</p> <p>Beslut om samråd dec 2008</p> <p>Samråd jan – feb 2009</p> <p>Beslut om utställning våren 2009</p> <p>Utställning våren 2009</p> <p>Antagande sommaren 2009</p> <p>Laga kraft, tidigast sommaren 2009</p> <p>Byggstart, tidigast hösten 2009</p>
Genomförandetid	<p>Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.</p>
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	<p>Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser.</p> <p>Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator.</p> <p>Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för transformatorstation och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.</p> <p>Telia Sonera AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.</p>
<p>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR</p>	
Markägare	<p>Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun och fastigheterna Bollmora 2:588, 2:134 och 2:590 ägs av det kommunägda bolaget Tyresö Bostäder AB.</p>
Fastighetsbildning	<p>Den del av Bollmora 2:1 som blir kvartersmark kommer genom ett exploateringsavtal att förvärfas av Tyresö Bostäder AB. I exploateringsavtalet regleras även det område av Bollmora 2:588 som blir allmän plats (lokalgata). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsreglering.</p> <p>Befintlig allmän gångväg på fastigheten Bollmora 2:588 kommer att ändra läge, varför det nuvarande servitutets läge kommer att ändras.</p>
Ansökan	<p>När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.</p>

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)	För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bl a beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.
Ersättning vid markförvärv	När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning.
Bygglov m.m.	Avgift för bygglov betalas enligt gällande taxa.
Planavgift	Planavgift betalas enligt träffat planavtal.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa eller tid. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar.
EI	För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Bygdevägen 18, 191 97 Sollentuna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.
Bullerdämpande åtgärder	Byggherren till kvartersmarken bekostar erforderliga bullerdämpande åtgärder.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad	VA-ledningar kommer att byggas ut till en anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.
EI- och teleledning	Teleledning kommer att byggas från Bollmoravägen. EI- och teleledning ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark.
Uppvärmning	Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt fjärrvärme rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning.
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	För planarbete och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetsägarna.

Björn Edén
Projektingenjör

Uppdrag: 543020
Rapport: 543020 A
Datum: 2009-03-06
Antal sidor: 7
Bilagor: A01



INGEMANSSON

Trygghetsboende vid Björkbacken i Tyresö Trafikbullerutredning för detaljplan

Uppdragsgivare: Tyresö kommun
Sophia Norrman
135 27 Tyresö

Uppdrag: Utredda förutsättningarna, med avseende på trafikbuller, för trygghetsboende vid Björkbacken i Tyresö.

Sammanfattning: De planerade byggnaderna utsätts för buller från trafiken på Dalgränd. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasaderna närmast Dalgränd blir 56 – 58 dB(A) varför avstegsfall måste tillämpas. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med mycket god ljudkvalitet erhållas. Aktuella riktvärden, avstegsfall B, innehålls.

Handläggare:

Leif Åkerlöf

Kvalitetskontroll:

Anne Hallin

ISO9001
ISO14001

http://km.afconsult.com/projects/2837/Documents/543020_Rapport_A_Trafikbullerutredning_090304.doc

ÅF-Ingemansson
1699 99 Stockholm, Sweden
Phone +46 10 505 00 00
Fax +46 10 505 11 83
www.ingemansson.com

Innehåll

1. Underlag	2
2. Bakgrund	2
3. Riktvärden	2
3.1. Riksdagsbeslut	3
3.2. Trafikbuller och planering	3
3.3. Boverkets byggregler	4
3.4. Ljudklassning av bostäder	4
3.5. Ljudkvalitetspoäng	4
4. Bedömningsgrunder	5
5. Trafikuppgifter	5
6. Åtgärder för god ljudmiljö	5
7. Beräknade ljudnivåer	6
8. Kommentarer	6
8.1. Högst 55 dB(A) vid alla fasader	6
8.2. Nivå vid fasad	6
8.3. Nivå på uteplats	6
8.4. Ljudnivå inomhus	7
8.5. Ljudkvalitetspoäng	7
9. Förslag till detaljplanetext	7

1. Underlag

- Situationsplan med förslag till bebyggelse, erhållen 2009-03-04, BSK arkitekter
- Trafikuppgifter erhållna från kommunen.
- Förslag till lägenhetsplanlösning, erhållen 2009-03-04, BSK arkitekter
- Vår rapport 31-05359-C

2. Bakgrund

Nytt trygghetsboende planeras vid Björkbacken. Området gränsar till Dalgränd. I denna rapport belyses, med avseende på trafikbullret, förutsättningarna för de nya bostäderna.

3. Riktvärden

Vid nybyggnad av bostäder gäller följande riktvärden för högsta ljudnivåer från trafik.

3.1. Riksdagsbeslut

I samband med Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, som antogs 1997-03-20, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i följande sammanfattning.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70 ¹⁾

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

¹⁾ Värdet får enligt Svensk standard SS 25267 överskridas tre gånger per timme.

I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån skall vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

3.2. Trafikbuller och planering

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson utarbetat en programskrift avseende trafikbuller "Trafikbuller och planering". I denna skrift anges förslag till kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Dessa är i sammanfattning:

Kvalitetsmål

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse (frifältsvärde)
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Från riktvärdena enligt avstegsfall A ovan görs avsteg utomhus från ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

3.3. Boverkets byggregler

I Boverkets byggregler, BBR, hänvisas när det gäller ljudmiljön till Ljudklass C enligt svensk standard för ljudklassning av bostäder SS 252 67. Detta innebär följande riktvärden för trafikbuller inomhus.

Högsta värden för A-vägda, ekvivalenta och maximala, ljudtrycksnivåer

Utrymme	Ekvivalentnivå, L_{pA}	Maximalnivå natt L_{pAFmax}
Bostadsrum	30 dB(A)	45 dB(A) ¹⁾
Kök	35 dB(A)	-

¹⁾ Värdet, L_{pAFmax} får överskridas 5 gånger per natt (22.00 - 06.00).

3.4. Ljudklassning av bostäder

I svensk standard SS 252 67 anges värden för ljudklassning av bostäder. Ljudklass C uppfyller kraven enligt BBR, Ljudklass B innebär 4 dB lägre nivåer inomhus och Ljudklass A ytterligare 4 dB lägre nivåer.

Ljudklass B kan sägas ge 50 % högre ljudstandard än vad BBR kräver och Ljudklass A dubbelt så hög ljudstandard.

3.5. Ljudkvalitetspoäng

I utredningen "Trafikbuller och planering II" som genomförts av Länsstyrelsen i Stockholms län tillsammans med Stockholms miljöförvaltning samt Ingemansson Technology AB introduceras ett system som innebär vägning av positiva och negativa faktorer med avseende på risken för störning av trafikbuller.

Detta system var därefter föremål för diskussioner i en seminariereserie i Sveriges Kommuner och Landstings regi på 5 orter under 2004 samt i en BFAB-kurs våren 2005. Under 2005 och 2006 inhämtades ytterligare synpunkter och arbetsgruppen arbetade vidare. I oktober 2006 presenterades "Trafikbuller och planering III" som beskriver den genomarbetade metoden för ljudkvalitetspoäng.

Vid bedömning av lämpligheten till bostadsbebyggelse tas hänsyn till följande faktorer:

- Buller på trafiksidan
- Buller på gård
- Buller vid entré
- Buller inomhus

- Förekomst av flera trafikslag/bullerkällor
- Planlösning
- Balkonger
- Grannskapet

Varje faktor har olika vikt och innehåller fyra alternativ. Genom ett poängsystem kan högst 30 poäng erhållas. För att projekt skall vara godkänt krävs ett medelvärde på minst +5 poäng för samtliga lägenheter och ingen lägenhet får ha lägre än +0 poäng.

4. Bedömningsgrunder

I denna rapport kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utgående från möjligheterna att innehålla kraven på

- högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader, riksdagens riktvärde
- högst 55 dB(A) utanför fönster till alla boningsrummen i varje lägenhet.
- uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B
- lägst +5 ljudkvalitetspoäng i medeltal för alla lägenheter i projektet och ingen lägenhet med lägre än +0 poäng.

5. Trafikuppgifter

Följande trafikuppgifter för dagens situation samt prognosen efter utbyggnaden av Dalgränd enligt föreslagen ny detaljplan, ligger till grund för beräkningarna.

Väg och tidpunkt	Fordon per dygn	Andel tung trafik, %	Medelhastighet, km/h
Dalgränd i dag	4 000	5	30
Dalgränd efter utbyggnaden	5 000	7	30

6. Åtgärder för god ljudmiljö

För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder.

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

7. Beräknade ljudnivåer

De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna på grund av all trafik har beräknats.

Nivå 2 m över mark

På ritning 543020 A01 redovisas ekvivalentnivåer 2 m över mark. Redovisningen avser områden med över 55 dB(A) respektive områden med 51-55 dB(A) i anslutning till de planerade byggnaderna. Större delen av området får 51 – 55 dB(A).

Nivå vid fasad

På ritning 543020 A02 redovisas de ekvivalenta ljudnivåerna vid bebyggelsens fasader i steg om 5 dB(A).

Vid fasaderna närmast Dalgränd fås 56 - 58 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 71-75 dB(A) maximal ljudnivå. Övriga fasader får 51 - 55 dB(A) ekvivalentnivå och högst ca 70 dB(A) maximalnivå.

8. Kommentarer

8.1. Högst 55 dB(A) vid alla fasader

Målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad innehålls för samtliga byggnader utom vid fasaderna mot Dalgränd. För att innehålla målet även här krävs att avståndet till vägmitt på Dalgränd ökas till minst ca 30 m.

8.2. Nivå vid fasad

Med föreslagen lägenhetsplanlösning innehålls målet högst 55 dB(A) utanför fönster till alla boningsrum i samtliga lägenheter. Avstegsfall B innehålls.

8.3. Nivå på uteplats

Nivån på uteplatser på gårdarna blir lägre än 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vidare får varje lägenhet balkong med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå respektive högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

8.4. Ljudnivå inomhus

Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus uppnås. I detta skede anges översiktligt ljudkrav, Ljudklass B, för fönster för två intervaller enligt ritning 543021 A01. Ljudkraven varierar med fönsterstorleken och gäller även fönster mot balkong. För uteluftdonen krävs 8 dB högre D_{new} . Noggrannare indelning kan göras i den fortsatta projekteringen.

Ekvivalentnivå vid fasad	Ljudkrav fönster, R_w dB vid följande fönsterarea/rumsarea				
	15 %	20 %	25 %	30 %	40 %
> 55 dB(A)	42	43	44	45	46
≤ 55 dB(A)	38	39	40	41	42

8.5. Ljudkvalitetspoäng

Alla lägenheter i projektet får +12 ljudkvalitetspoäng. Förutsättningar för bostäder med mycket god ljudkvalitet finns.

9. Förslag till detaljplanetext

För att i detaljplanen säkerställa god ljudmiljö föreslås följande planbestämmelse. Kraven inomhus avser Ljudklass B.

Byggnaderna skall utformas så att

- *minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster*
- *trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.*

(Dimensionerande ljudnivåer är på 10 m avstånd från vägmitt på Dalgränd 60 dB(A) ekvivalentnivå och 80 dB(A) maximalnivå.)



AF-Ingemansson
169 99 STOCKHOLM
Tel: 010-505 00 00
Fax: 010-505 11 83
E-post: info@ingemansson.se
www.afconsult.com

Trygghetsboende vid Björkbacken i Tyresö kn
Trafikbullerutredning

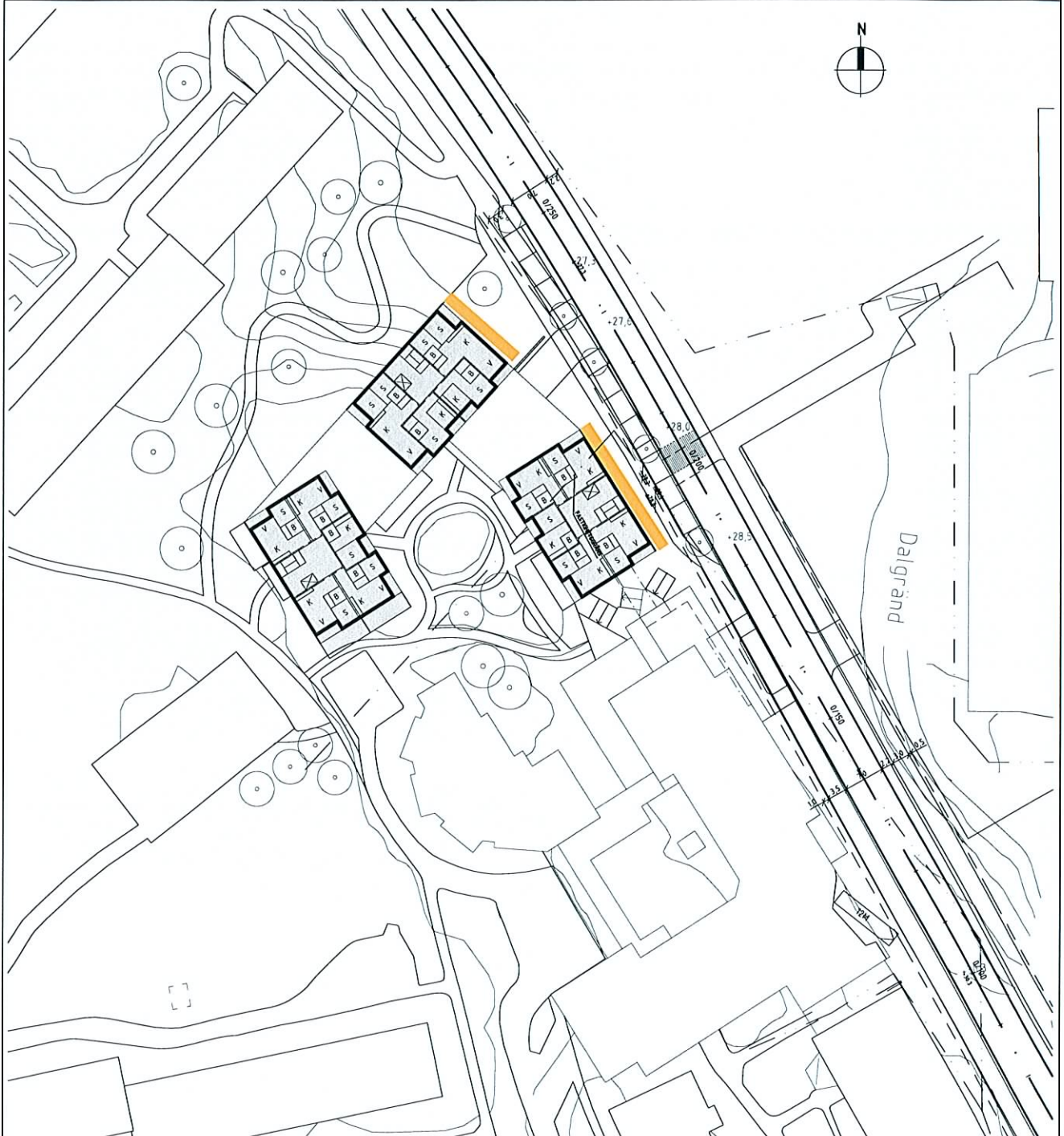
Situationsplan
Ekvivalentnivåer

543020 A01

2009-03-06

LÅ/RS

Skala 1:1000



Aktuell byggnad i denna utredning

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Utan inverkan av sk fasodreflex

 56 – 58 dB(A)

För ommarkerade fasader: 51–55 dB(A)

0

50 m





ÅF-Ingemansson
169 99 STOCKHOLM
Tel: 010-505 00 00
Fax: 010-505 11 83
E-post: info@ingemansson.se
www.afconsult.com

Trygghetsboende vid Björkbacken i Tyresö kn
Trafikbullerutredning

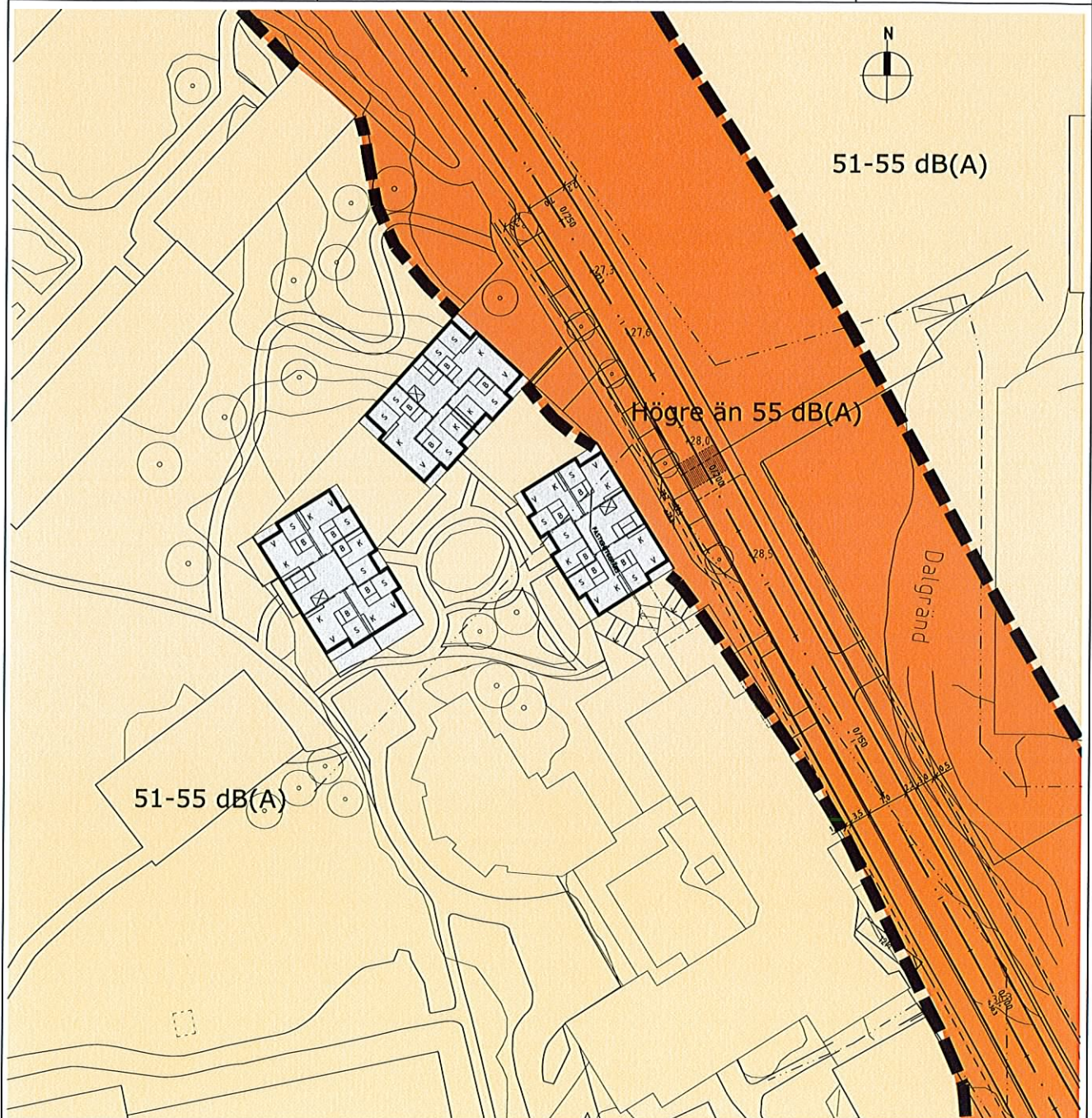
Situationsplan
Ekvivalentnivåer över mark

543020 A02

2009-03-06

LÅ/RS

Skala 1:1000



Aktuell byggnad i denna utredning

Ekvivalent ljudnivå för dygn
2 m över mark



55 dB(A)



Högre än 55 dB(A)



51-55 dB(A)

0

50 m

BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Trygghetsboende vid Björkbacken

Slutsats av behovsbedömningen och motivering

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga bostäder för äldre i kombination med lokaler för centrumändamål och med möjlighet till vårdmottagning. Den nya bebyggelsen kommer att ligga i närheten av Tyresö centrum och alldeles bredvid det befintliga äldreboendet Björkbacken. Närheten till Björkbacken gör att samordningsfördelar finns. Närheten till Tyresö centrum gör att bilberoendet minskar och att allmänna kommunikationer finns lätt tillgängligt. Planen bedöms därför ha en positiv effekt på behovet av transporter och ge goda möjligheter för tillgängligheten. Planområdet innehåller inte någon skyddad eller skyddsvärd natur- eller kulturmiljö. Halva planområdet består av en naturmark, planlagd som park. För att genomföra planen kommer berg behöva sprängas bort samt träd avverkas. Den nya bebyggelsen och dess funktion som bostäder och centrumkvarter ger en bättre stadsbild och en tydligare inramning till Tyresö centrum.

Den sammanvägda bedömningen är att 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.

Stadsbyggnadskontoret

Planenheten · 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 · Fax 08-798 95 94
kommun@tyreso.se · www.tyreso.se

tyresö kommun



¹Behovsbedömning

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.

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".

tyresö kommun 

Stadsbyggnadskontoret

Planenheten • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94
kommun@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun 

Platsens egenskaper (4.2)

Planområdet ligger väster om Tyresö centrum i kommundelen Bollmora. Området ligger mellan Dalgränd, Björkbackens äldrecentrum och Björkbackens bostadsrättsförening. Området har en areal på ca 13 000 m².

Planområdet består dels av parkmark och dels av Björkbackens äldreboende. Äldreboendets byggnader är två huskroppar om fyra våningar i vinkel. Dessa längor är sammanbyggda med ett punkthus om åtta våningar. Byggnaderna grupperar sig runt en kringbyggd gård, sammanlänkade av en enplans gång i markplan. Väster och norr om äldreboendet ligger Björkbacken bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens byggnader består av längor om tre våningar. Bebyggelsen ligger luftigt i parkmiljö med gångvägar till entréerna. Området trafikeras sparsamt av biltrafik. Öster om planområdet ligger Dalgränd och Tyresö centrums stora parkering. Parkmarken består av löv- och barrskogsbevuxen naturmark med bergknallar i. Det är ca 8 meter höjdskillnad inom området som har sin lågpunkt i den östra kanten längs Dalgränd. Det finns inga natur- eller kulturskyddade delar inom området.

Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)

Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga bostäder för äldre i ett centrumnära läge med bra kommunikationer. Den nya bebyggelsen kommer ha gemensamma bottenvåningar i två suterrängplan, och delas upp i tre punkthus från och med våning ett. Punkthusen är åtta, fem respektive fyra våningar höga. Den nya bebyggelsen kommer i bottenvåningarna inrymma gemensam service, lokaler för centrumändamål och vårdmottagning för äldre, vilket förväntas bli ett tillskott till stadsmässigheten i Tyresö centrum.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat (4.2)

De nya byggnadsvolymer kommer uppföras på en tomt som idag är naturmark, på båda sidor omgivet av befintlig bebyggelse. Längs med Dalgränd kommer den planerade bebyggelsen göra stor skillnad för landskapsbilden. Byggnaderna kommer bidra till att Tyresö centrum får en tydligare stadsmässig rumslighet genom att Dalgränd kantas av bebyggelse med centrumlokaler i gatuplanet. Inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas. Planen kommer inte leda till att trafikbullret ökar däremot påverkar det befintliga trafikbullret från omgivande områden planens bebyggelse som kommer att tillämpa avstegsfall. Enligt trafikbullerutredning kommer riktvärdena på 55 dB(A) överskridas något (1 – 2 dB(A)) på fasaden mot Dalgränd, varför avstegsfall får tillämpas där.

MILJÖCHECKLISTADetaljplan för
Trygghetsboende vid Björkbacken, Tyresö Centrum

Fastigheterna Bollmora 2:1 och Bollmora 2:588, samt del av 2:134 och 2:590.

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 översiktliga markundersökningarna tyder på att jordarterna består i de nordöstra delarna av kärr med torv, därefter kommer ett parti med gnejs och längst i sydväst postglacialt, grovkornigt sediment med mellansand – grov sand. Partiet med gnejs ligger som berg i dagen. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.
Hydrologi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte.
Dagvatten/ Spillvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett 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. Golvbrunnar vid parkeringsplatserna ska hantera och ta hand om förorenat vatten.
Markföro- reningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga kända förekomster av markföroreningar finns.
Luftmiljö och klimat			
Luftföro- reningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga miljökvalitetsnormer överskrids i dagsläget.

Lokalklimat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Detaljplanen förväntas inte påverka lokalklimatet negativt. Höjderna på den nya bebyggelsen har begränsats i detaljplanen så att den befintliga bebyggelsen vid Brf Björkbacken inte skuggas.
Ljusförhållanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Soliga utomhusmiljöer kan tillskapas mot söder. Bra ljusförhållanden kan skapas inomhus i lokerna.
Gestaltning			
Stads-/Landskapsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	De nya byggnadsvolymer kommer att ligga på en hitills oexploaterad tomt i Björkbacken och medför därmed stor förändring av stads- och landskapsbilden. Bebyggelsens utformning är tänkt att ge ett stadsmässigt tillskott till Dalgränds gatumiljö och till Tyresö centrum. Samtidigt behövs en mjuk övergång till Björkbackens bostadsrättsförening där bebyggelsen består av avlånga huskroppar i en parkmiljö. De lägre byggnadshöjderna mot nordväst är tänkta att ge en bra anslutning till parkmiljön i Björkbacken samtidigt som man undviker att de befintliga bostäderna där skuggas. Den nya bebyggelsen bedöms kunna bli ett tillskott i stadsbilden.
Närmiljö	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Närmast Dalgränd kommer planområdet bli hårdgjort och exploaterat. De delar som vetter mot söder och väster är planerat att innehålla gångtor, uteplatsen och en gemensam gård. Det nordvästra området planläggs som park.
Hälsa och säkerhet			
Trafikmiljö, g/c-vägar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det centrala läget i stadskärnan innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel. Angöring till trygghetsboendet med transporter kommer ske från Dalgränd.
Buller och vibrationer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Planprogrammet för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum bygger på en omstrukturering av trafiken till och genom centrum. Den framtida trafikmängden på Dalgränd vid trygghetsboendet efter omstruktureringen beräknas till ca 1000 fordon / dygn. En bullerutredning har tagits fram av ÅF-Ingemansson AB, 2008-10-08. Utredningen visar att trafikbullret kommer att öka och något överstiga riktvärdena med ca 1

			<p>dB(A) på de fasader som vetter mot Dalgränd. Enligt utredningen kan en acceptabel ljudnivå uppnås för de lägenheter som ligger närmast Dalgränd, om planlösningen anpassas så att minst hälften av boningsrummen placeras mot en tyst sida. Möjligheter till bullerskyddad uteplats finns genom att en bullerdämpande skärm på balkongen ordnas, samt i markplan på den sydvästra sidan av byggnaden. Avstegsfall ska tillämpas.</p> <p>Verksamheter inom planområdets nya bebyggelse kommer inte påverka buller och vibrationer på omgivande områden negativt.</p>
Risker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga kända förekomster av förhöjda risker finns.
Elektriska/ magnetiska fält	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga kända förekomster av elektriska och/eller magnetiska fält finns.
Riskområde för markradon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marken bedöms ha låg risk för radon, men provtagningarna i området är få och inte systematisk utlagda. Markradonundersökning ska därför göras inför bygglovsskedet och den ska utgöra underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningens resultat ska delges Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.
Handikapp- tillgänglighet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tyresö kommun har tagit fram en Tillgänglighetshandbok som innehåller riktlinjer för tillgänglighet för både inomhus- och utomhusmiljöer. Tillgänglighetshandbokens riktlinjer ska utgöra en utgångspunkt för utformningen av trygghetsboendet och utemiljöerna som ligger inom planområdet.
Sociala effekter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	De sociala effekterna av planen bedöms som goda.
Rekreation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det finns goda möjligheter till ett rikt rekreativt liv för de boende i och med att det är nära till naturområden, simhall, centrum, föreningsgården mm.

Natur- och Kulturmiljö		
Flora och Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden.
Grönstruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Området ligger i anslutning till Bollmoradalen vilket är en viktig dalgång i centrala Tyresö.
Parkmiljö	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Planförslaget tar en bit parkmark med naturmarksprägel i anspråk. Idag går en gångväg genom detta område in till bostadsrättsföreningens område. Planen kommer att göra det möjligt att denna gångförbindelse kan finnas kvar även i fortsättningen. Den nya bebyggelsen på platsen bedöms inte påverka möjlighet till fri lek eller parkrekreation i Björkbackens område.
Kulturmiljö	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Planområdet innehåller inga kulturhistoriskt uppmärksammade eller högt klassade miljöer.
Hushållning med naturresurser		
Transportarbete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Planen bedöms inte leda till någon nämnvärd ökning av antalet transporter. Antal lägenheter är planerat att uppgå till 77 st. Förutom persontransporter kan transporter till butiker och till gemensamma faciliteter förkomma som restaurang och kök mm.
Återvinning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Miljöfarligt avfall kan lämnas vid Kretsloppscentralen i Petterboda. Avfallet från verksamheterna ska källsorteras. Avfallshanteringen under byggtiden ska omfatta källsortering och materialåtervinning samt utsortering av farligt avfall.
Energiförsörjning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärme.

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.

Medverkande tjänstemän

Punkterna ovan i checklistan är granskade av Södertörns hälsovårdsförbund.