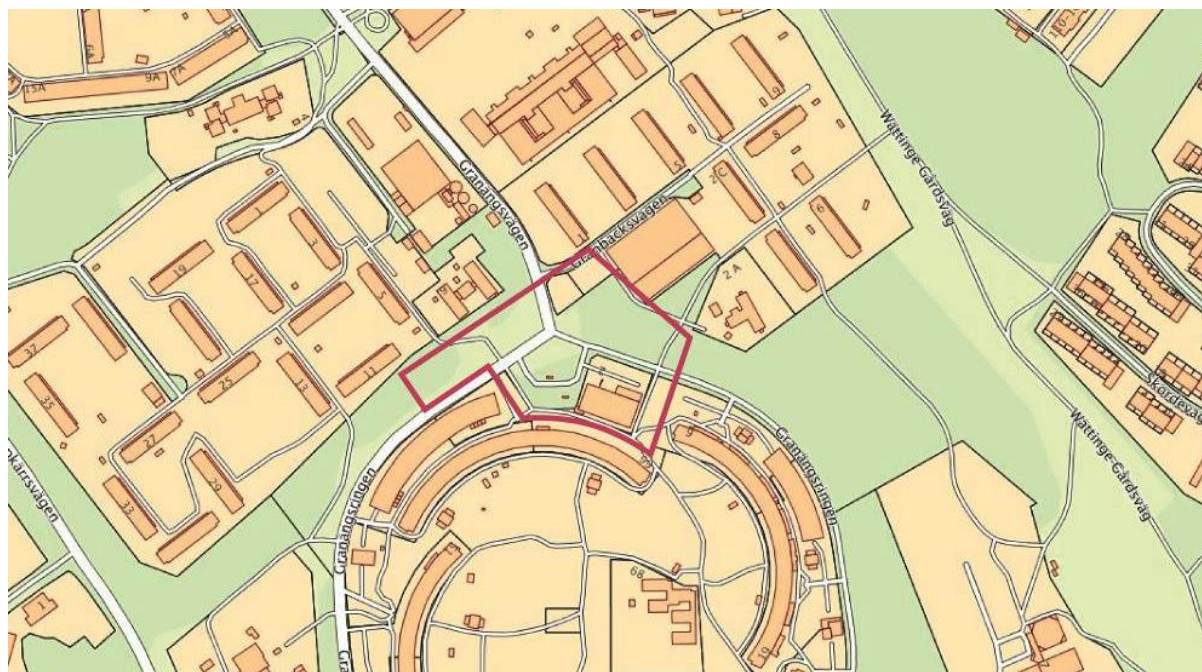


Detaljplan för

GRANÄNGSTORGET, GRANÄNGSRINGEN I BOLLMORA

Fastigheterna Bollmora 2:1 och Näsby 4:695, Tyresö kommun, Stockholms län

Behovsbedömning



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN	3
Slutsats av behovsbedömningen / Motivering	3
Behovsbedömning.....	3
OM DETALJPLANEN	3
Platsens förutsättningar.....	3
Planens karaktäristiska egenskaper	4
Planens tänkbara effekter.....	4

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Slutsats av behovsbedömningen

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. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och 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.

Behovsbedömning¹

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 5-9) 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.

OM DETALJPLANEN

Platsens förutsättningar

Planområdet ligger vid Granängstorget i mötet mellan vägarna Granängsvägen och Granängsringen. Planområdet är idag bebyggd med en enplansbyggnad innehållande livsmedelsbutik och restaurang. Övriga delar av planområdet omfattar Granängstorget, gatumark och obebyggda områden längs Granängsvägen och Granängsringen.

Platsen bedöms som lämplig för kompletterande bebyggelse, som kan stärka torget som mötesplats och kan ge ökat underlag för service i området. Läget är också väl försörjt med kollektivtrafik och ligger nära Tyresö centrum med stort utbud av service.

Området ligger i avrinningsområde mot Kalvfjärden som är särskilt ekologiskt känslig. Området avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som leder vatten i en kulvert till Fnyskdiket som mynnar vidare till dagvattenanläggningen, Kolardammarna.

Inga riksintressen berörs inom planområdet och planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. Inga miljö kvalitetsnormer gällande luft eller vatten överskrids inom planområdet. I planarbetet ska särskilt studeras så att den kompletterande bebyggelsen tar tillvara och stärker platsens befintliga kvaliteter som exempelvis bostadsområdena Granängsringen, Granbacken och Nybodaberg.

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".

Den föreslagna platsen bedöms sammantaget lämplig för den markanvändning som föreslås.

Planens karaktäristiska egenskaper

Planarbetet syftar till att möjliggöra för ytterligare bostäder intill Granängstorget. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse för såväl boende som besökare. Förslaget syftar också till att bidra med en variation av bostäder i området. Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen kopplas samman bättre med omgivande områden.

I de tidiga skisser som presenterats av Brickhouse (2015-04-20) föreslås cirka 250 bostadsrättslägenheter och ungefär 6000 kvm verksamhetslokaler. Den befintliga handelsbyggnaden vid torget föreslås att ersättas med en större byggnad innehållande bostäder och verksamhetslokaler i bottenvåningen mot torget. Byggnaden föreslås i 4-5 våningar i huvudsak, men i delen närmast Granängsringens bostadshus föreslås en högdal om cirka 14 våningar.

Längs ringvägen Granängsringen – såväl öster som väster om torget – föreslås flerbostadshus i 4-6 våningar med entréer mot gatan. Med sin placering nära vägen ska de ge stadga åt gatan och göra ringvägen mindre anonym. Husen är tänkta att utföras som loftgångshus med byggnadsvolymer i två våningar ("villor") placerade på taken. Området är inte utpekade som utvecklingsområde i gällande översiktsplan.

Planens tänkbara effekter

Planområdet bedöms inte innehålla ekologiskt särskilt känsliga områden och inga miljö kvalitetsnormer gällande luft eller vatten bedöms överskridas.

Markens beskaffenhet ska studeras i en översiktlig geoteknisk undersökning, för att studera att markens lämplighet för bebyggelse.

Trafikbuller och åtgärder ska studeras för att skapa en god ljudmiljö för de boende.

Stadsbilden/landskapsbilden bedöms förändras genom att gaturummen och torgets rumslighet stärks. Den föreslagna höga byggnaden kan bli ett landmärke i kommundelen. Byggnadernas placering och utformning ska särskilt studeras så att platsens kvaliteter tas tillvara och stärks.

En solstudie ska tas fram för att se till att det skapas goda soliga lägen på torget och att bostäderna får goda solförhållanden.

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i planförslaget. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden kommer åtgärder krävas inom planområdet. Olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska studeras.

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms 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.

MILJÖCHECKLISTA

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:				
Aspekt:	Nej	Ja, positiv	Ja, negativ	Kommentar/åtgärd
Mark och vatten				
<i>Geologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Enligt jordartskartan består området i huvudsak av berg med morän och lera. En geoteknisk utredning kan behöva tas fram i planarbetet för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och lämplig grundläggning.
<i>Hydrologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte. Området ligger i avrinningsområde mot vattenförekomsten Kalvfjärden. Den har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskrav är att den ska uppnå god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Kalvfjärden är särskilt ekologiskt känslig på grund av liten vattenomsättning och hög närsaltsbelastning.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt 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. Dagvattenkulverten är dock underdimensionerad för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket översvämmas. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden (hundraårsregn) måste åtgärder vidtas inom planområdet. Andelen hårdgjorda ytor i planområdet bedöms öka i och med planförslaget. Olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska studeras i planarbetet.

				Planförslaget innebär att en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta måste åtgärder genomföras, exempelvis kan den nya bebyggelsen förses med gröna tak. Frågan ska utredas i planarbetet.
<i>Markföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga kända förekomster av markföroreningar finns inom området. Marken planläggs för bostäder och kommer därmed inte att innefatta verksamheter som riskerar att ge upphov till markföroreningar.
Luftmiljö och klimat				
<i>Luftföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga miljökvalitetsnormer för luft överskrids i dagsläget. Planförslaget förväntas inte påverka detta
<i>Lokalklimat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En vindstudie kan behövs tas fram i anslutning till det planerade höghuset. I planarbetet ska goda lokalklimat eftersträvas.
<i>Ljusförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En sol- och skuggstudie ska tas fram i planarbetet. Goda sol- och vindförhållanden är viktiga för att Granängstorget ska bli en attraktiv plats för vistelse. En solstudie kan också visa på goda lägen för till exempel uteserveringar och ska redogöra för att bostäderna får goda solförhållanden. Goda ljusförhållanden bedöms kunna uppnås både inomhus och utomhus i planområdet.
Gestaltning				
<i>Stads-/Landskapsbild</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Närområdet präglas idag av det relativt högexploaterade Granängsringen som omsluter innergården. Flerbostadshusbebyggelsen i Granbacken och Nybodaberg är placerad i park/natur. Den planerade bebyggelsen är tänkt att placeras längs gatorna och ska stärka gaturummet och torget kommer till större del omslutas av bebyggelse. Planförslaget kommer innebära stora förändringar av karaktär och landskapsbild vid Granängstorget och gatorna i planområdet. Förändringen i stadsbilden bedöms som positiv och ska syfta till att stärka Granängstorget som en attraktiv mötesplats och entréplats till Granängsringen. Gestaltungsfrågorna ska särskilt studeras i planarbetet så att platsen skvaliteter tas tillvara och för att säkerställa hög kvalitet i utförande och utformning. Ett kvalitetsprogram ska tas fram för

				<p>att säkerställa en hög arkitektonisk nivå på byggnader, gaturum, platsbildningar mm. Planen förväntas därmed bidra positivt till stadsbilden.</p> <p>Med omsorgsfull gestaltning kan planområdet utgöra en välkomnande entré till området, vilket anses positivt</p>
Närmiljö	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planförslaget bedöms vara positivt för närmiljön. Förslaget syftar till att stärka platsen som mötesplats och entréplats till Granängsringen.</p>
Hälsa och säkerhet				
Trafikmiljö, g/c-vägar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det centrala läget i anslutning till Tyresö centrum innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel. Området är försörjt med befintliga gång- och cykelvägar.</p> <p>Parkering för bostäderna föreslås i garage under husen. Bilplatser för butiker föreslås mellan den nya torgbyggnaden och befintliga bostadshus.</p> <p>I planarbetet ska handelsparkeringens läge studeras med hänsyn till miljön och kringliggande bostäder.</p>
Buller och vibrationer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Befintliga bostäder bedöms inte störas av trafikbuller i någon större utsträckning. I planförslaget kommer bostäder hamna närmare Granängsringen som trafikeras av buss. Bullerutredning och åtgärdsförslag ska tas fram i planarbetet för att säkerställa att bostäderna får goda ljudmiljöer. Bostäderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen vetter mot tyst sida.</p> <p>Den ökning av trafiken som den planerade bebyggelsen förväntas medföra förväntas inte leda till någon ökning av buller eller vibrationer inom området.</p> <p>Vibrationer bedöms inte som ett problem.</p>
Risker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Inga kända risker finns i området.</p> <p>Någon ras- eller skredrisk är inte identifierad i området. Markförhållandena ska undersökas närmare i planarbetet.</p>
Elektriska/ magnetiska fält	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej relevant för planområdet.
Riskområde för markradon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Frågan om markradon ska studeras i planarbetet. Generellt gäller att byggnader för stadigvarande</p>

				vistelse ska utföras radonskyddat på normalradonmark och utföras radonsäkert på högradonmark.
<i>Handikapptillgänglighet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok efterföljs.
<i>Sociala effekter</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	I planområdet planeras för bostadsrätter, en ny bostadstypologi i området anses kunna föra med sig demografisk blandning till Granängsringen, vilket anses positivt ur social synvinkel. Utemiljöerna ska utformas för ökad allmän trivsel och trygghetskänsla. Lokaliseringen av fler bostäder i Granängsringens centrum kan bidra till en ökad känsla av trygghet i på torget och vid busshållplatser. Planen möjliggör att området får fler urbana kvalitéer med fler bostäder och ett stärkt torg och gaturum.
<i>Rekreation</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet ligger på gångavstånd från Wättingestråket som erbjuder goda möjligheter till rekreation och olika aktiviteter. I Granängsringens gård finns viss möjlighet till lek och rekreation.
Natur- och Kulturmiljö				
<i>Flora och Fauna</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. I huvudsak är marken ianspråktagen och hårdgjord för gata, torg och bebyggelse. De obebyggda delarna i planområdet utgörs av trafiknära blandskog.
<i>Grönstruktur</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planförslaget bedöms inte påverka några viktiga ekologiska grönsamband.
<i>Parkmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Den parkmark som tas i anspråk i planförslaget bedöms sakna rekreativa kvaliteter.
<i>Kulturmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet ligger i Granängsringen som har kvaliteter som ett tidstypiskt flerbostadshusområde, liksom de angränsande Granbacken och Nybodaberg. I planarbetet ska särskilt studeras hur förslaget kan ta tillvara och stärka dessa kvaliteter.
Hushållning med naturresurser				
<i>Transportarbete</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen förväntas medföra en viss ökning av trafik till området. Bevarat handelsutbud, god kollektivtrafikförsörjning, bilpooler och låg p-norm är exempel på åtgärder som tillsammans kan

				bidra till att minska transportbehovet i området
<i>Återvinning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Närmaste återvinningsstation ligger vid Granängstorget inom planområdet. Närmaste kretsloppscentral, för alla typer av avfall, finns i Petterboda industriområde i närheten av Tyresö centrum. Avfall från området såväl under som efter genomförandet, ska tas omhand på ett hållbart och miljömässigt sätt.
<i>Energiförsörjning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fjärrvärmeledningar finns i vägen. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa. Nya hus ska byggas med en låg energiförbrukning.
<i>Annan exploatering</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Även cykelparkering planeras.
Summa:	22	3	-	Planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för närområdet, social hållbarhet och stadsbild.

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. En miljöbedömning behövs därför inte utföras.

Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför utföras.

Medverkande tjänstemän

- Linnéa Olofsson, plankonsult Landskapslaget
- Thomas Lagerwall, VA och dagvatten

Punkterna ovan i checklistan är granskade av Miljö- samt bygglovsavdelningen.