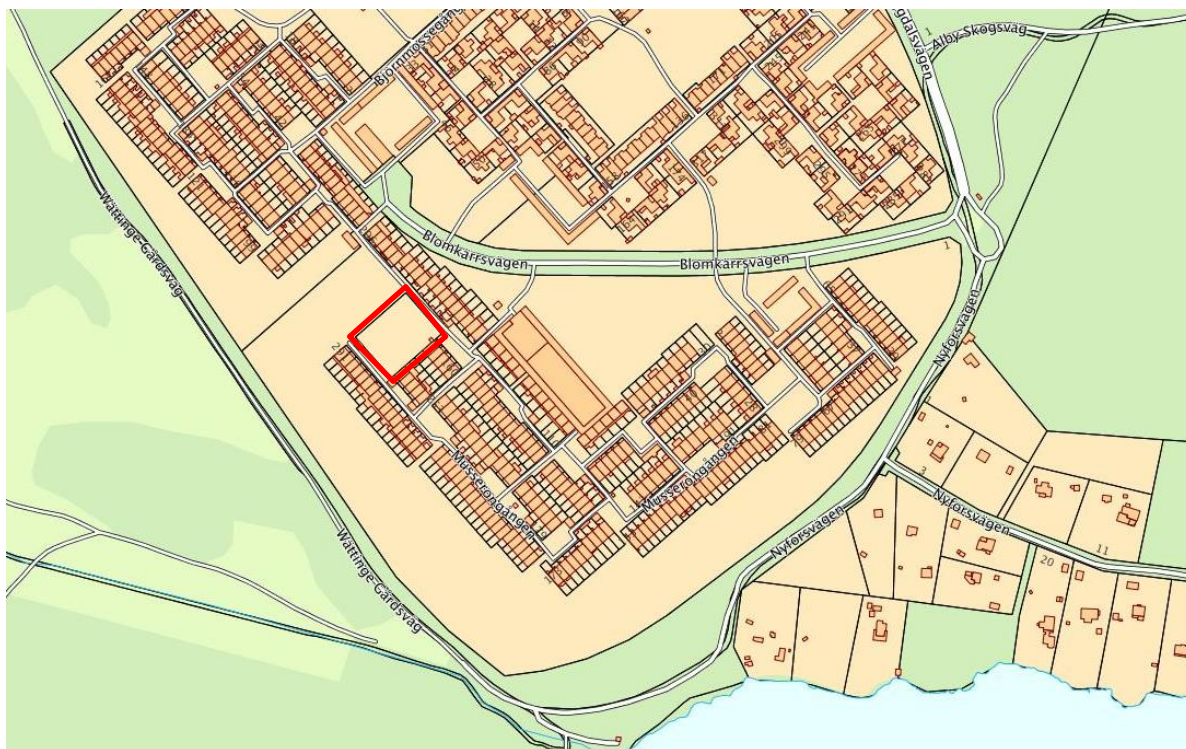


Detaljplan för

## ALBY 1:1048

Musserongången 178, Krusboda, Tyresö kommun, Stockholms län

# Behovsbedömning



Karta över planområdet som är markerat i rött.

### Tyresö kommun

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

## Innehållsförteckning

<b>Detaljplan för</b> .....	<b>1</b>
<b>ALBY 1:1048</b> .....	<b>1</b>
<b>OM BEHOVSBEDÖMNINGEN</b> .....	<b>3</b>
Slutsats av behovsbedömningen.....	3
Behovsbedömning.....	3
<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	<b>3</b>
Platsens förutsättningar.....	3
Planens karaktäristiska egenskaper .....	4
Planens tänkbara effekter.....	4

## OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

### Slutsats av behovsbedömningen

Fastigheten Alby 1:1048, på Mussesrongången 178 i Krusboda, anses lämplig för uppförande av ca 5-10 lägenheter att disponeras av personer som av olika skäl är i behov av bostad. Fastigheten är i gällande detaljplan utpekad för allmänt ändamål och i gällande översiktsplan för kommunal verksamhet. Därmed anses föreslagen bebyggelse inte strida mot gällande översiktsplan, men ny detaljplan behöver upprättas då det behöver planläggas för bostadsändamål.

Lokaliseringen enligt denna behovsbedömning anses 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.

### Behovsbedömning<sup>1</sup>

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 4-8) 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

Planen är begränsad till fastighetens yta som utgör ett område som uppgår till 2463 kvm. Platsen har tidigare varit bebyggd med en förskola som sedan har rivits. Fastigheten står i dagsläget obebyggd och utgörs av plan, grästäckt mark. Då marken utgörs av urberg och tidigare varit bebyggd anses den lämpad för föreslagen bebyggelse. Området är beläget på Musserongången i Krusboda i ett bebyggelseområde med radhus av olika storlek. Området i sin helhet är i huvudsak redan ianspråktaget för bostadsbebyggelse med tillhörande lokalgator och parkering. Det är idag möjligt att bygga bostäder för sociala ändamål på platsen utan större ingrepp. Planområdet innehåller ingen skyddsvärd natur, inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

---

<sup>1</sup> 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".

En del planterade träd finns inom området. Ändringen i plan medför ingen risk för någon markant förändring i området som skulle kunna leda till att miljökvalitetsnormer överskrids.

## Planens karaktäristiska egenskaper

Syftet med planen är att utreda möjligheten att uppföra ca 5-10 nya lägenheter för sociala ändamål. Förslaget strider inte mot gällande översiktsplan då området i översiktsplanen är utpekad för kommunal verksamhet. Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse efter att förskolan som tidigare varit där rivits. Omkringliggande bebyggelse består av radhus i 1-2 våningar.

## Planens tänkbara effekter

Uppförandet av föreslagen bebyggelse skulle förändra platsen på så sätt att en idag obebyggd gräsyta görs om till bostäder. Detta innebär också att mängden hårdgjord yta ökar. Detta bör kompenseras genom särskilda dagvattenåtgärder. Gällande bebyggelsens utformning och skala bör denna anpassas för att passa in i övrig bebyggelsestruktur i området. Detta anses möjligt då omfattningen av den nya bebyggelsen är så pass begränsad. Genomförande av föreslagen bebyggelse bedöms inte kunna medföra ökad risk för att miljökvalitetsnormer överskrids då det är ett litet ingrepp i förhållande till omkringliggande bebyggelses omfattning.

Då omfattningen av föreslagen bebyggelse är relativt liten och baserat på typen av bostäder som den kommer utgöra tros inte gatorna bli märkbart mer trafikerade än i dagsläget. Några riktvärden för trafikbuller anses därmed inte heller överskridas till följd av den nya bebyggelsen i framtiden, även om visst anläggningsbuller kan förekomma under byggnation. 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.

Naturmiljön 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. Däremot skulle den föreslagna bebyggelsen bli ett nytt inslag i dess omgivning och kulturmiljön därmed kunna påverkas negativt. Området är utpekad i kommunens kulturmiljöinventering då det är ett särskilt utbrett grupphusområde med tydlig karaktär och arkitektonisk prägel. Detta är viktigt att tas i beaktande och respektera vid uppförande av ny bebyggelse.

## 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
<b>Mark och vatten</b>				
<i>Geologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består området i huvudsak av urberg  Det finns inga indikationer på att området har bristande markstabilitet. Vidare geologiska undersökningar kan krävas inför bygglov.
<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.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna.  Planförslaget innebär att en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta kan åtgärder behöva genomföras. Frågan ska utredas under 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.
<b>Luftmiljö och klimat</b>				
<i>Luftföroreningar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga miljökvalitetsnormer för luft överskrids i dagsläget. Inom planområdet finns endast lokalgator med begränsad trafikmängd vilket innebär att miljökvalitetsnormer för luft inte kommer att överskridas. Planförslaget förväntas inte påverka detta.
<i>Lokalklimat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Den nya bebyggelsen förväntas inte påverka lokalklimatet.
<i>Ljusförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Den begränsade ytan och omkringliggande bebyggelses täthet ställer ökade krav på utformning av fönster och takhöjd för att se till att goda ljusförhållanden tillskapas inomhus. Utformningsfrågan ska säkerställas bör säkerställas i planbestämmelser. En skuggstudie bör göras för att säkerställa den nya bebyggelsens eventuella påverkan på omgivande bebyggelse.

<b>Gestaltning</b>				
<i>Stads-/Landskapsbild</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Närområdet präglas idag av radhus i 1-2 våningar med små tillhörande trädgårdar i ett större grannskap. Den nya bebyggelsen innebär därmed en ny typologi i närområdet som annars har en väldigt enhetlig karaktär. Därmed är det av vikt att skala och utförande anpassas och tar hänsyn till befintlig bebyggelseutformning. Ingreppet anses dock inte vara av en sådan karaktär att den blir betydande men bör utredas under planprocessen.
<i>Närmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen förväntas inte påverka närmiljön negativt.
<b>Hälsa och säkerhet</b>				
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen innebär inte att några nya gator eller förändringar i befintligt gatunät behövs göras.
<i>Buller och vibrationer</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet är i dagsläget inte bullerutsatt. Den ökning av trafiken som den planerade bebyggelsen förväntas medföra anses marginell och planen förväntas därmed inte leda till någon ökning av buller eller vibrationer inom området.
<i>Risker</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inga kända risker finns i området.
<i>Elektriska/magnetiska fält</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ej relevant för planområdet.
<i>Riskområde för markradon</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mark och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. lågrisktyp med avseende på markradon.
<i>Handikapp-tillgänglighet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mark och ny bebyggelse ska i möjligaste mån anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok efterföljs.
<b>Sociala aspekter</b>				
<i>Sociala effekter</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En ny bostadstypologi i området anses kunna föra med sig demografisk blandning till Krusboda vilket anses positivt ur social synvinkel. Att kunna erbjuda goda bostäder för folk i stort behov och hjälp i alla delar av kommunen anses positivt ur ett socialt perspektiv.  Planen innebär att mark som eventuellt används för spontan lek och möten idag istället används för bebyggelse. Detta kan anses negativt.
<i>Rekreation</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet ligger på gångavstånd från Wättinge gårdsväg och det grönstråk som går från Tyresö Flaten hela vägen upp till Tyresö centrum. Detta erbjuder goda möjligheter till rekreation och olika

				aktiviteter i närområdet. Intill planområdet finns öppna ytor för lek och avstånden till förskolor i närheten är korta vilket gör att deras lekytor också finns tillgängliga för de boende.
<i>Barns närnatur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Då planområdet kommer att ta obebyggd mark i anspråk kan barns tillgång till bostadsnära lekytor försämrans. Dock har fastigheten tidigare varit bebyggd och utgörs inte av mark för allmänt ändamål. Denna negativa påverkan anses inte betydande då det finns gott om andra ytor för lek i närområdet.
<b>Natur- och Kulturmiljö</b>				
<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 området i sin helhet ianspråktagen för bostadsändamål.
<i>Grönstruktur</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Området ligger i anslutning till Wättingestråket som är ett viktigt grönstråk genom hela Tyresö. Planförslaget tar inga värdefulla grönområden i anspråk.  Planområdet ligger även nära Alby friluftsområde.  Inom planområdet finns planterade träd. Dessa behöver inventeras och om möjligt skyddas.
<i>Parkmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planförslaget tar ingen parkmiljö i anspråk/ innehåller inga parkmiljöer
<i>Kulturmiljö</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Planområdet ligger i ett kulturhistoriskt bevarandevärd område vilket ställer krav på ny bebyggelses utformning och hänsyn till befintlig miljö. Risk föreligger dock att ny bebyggelse har negativ inverkan på kulturmiljön i området. Denna inverkan anses inte utgöra en betydande miljöpåverkan utan bedöms kunna hanteras i planprocessen.
<b>Hushållning med naturresurser</b>				
<i>Transportarbete</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen förväntas inte medföra ökade transporter till området, annat än vid anläggning.
<i>Återvinning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Närmsta återvinningsstation ligger vid Myggdalsvägen, ca 350 meter från planområdet. Planen förutsätter inte någon särskild påverkan eller åtgärd kopplad till återvinning.
<i>Energiförsörjning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Än finns ingen möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärme, men kommunen uppmuntrar så energieffektiv bebyggelse som möjligt.

				Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning.
<i>Annan exploatering</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parkeringsbehovet bör lösas inom planområdet. Denna fråga bör utredas vidare tillsammans med frågan om tillfarter för boende och eventuell personal.
<b>Summa :</b>	23	0	3	<p>Planförslaget innebär överlag inga risker och en exploatering anses vara lämplig under förutsättning att stor hänsyn tas till den omkringliggande bebyggelsen och viktiga grönområden/grönstråk.</p> <p>Enklare åtgärder skulle kunna göras för att stärka närnaturen för barnen i området.</p> <p>Trots att vissa frågor/aspekter bedöms kunna påverkas negativt av föreslagen bebyggelse är dessa inte så pass påtagliga att de anses utgöra en betydande miljöpåverkan.</p>

## 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.