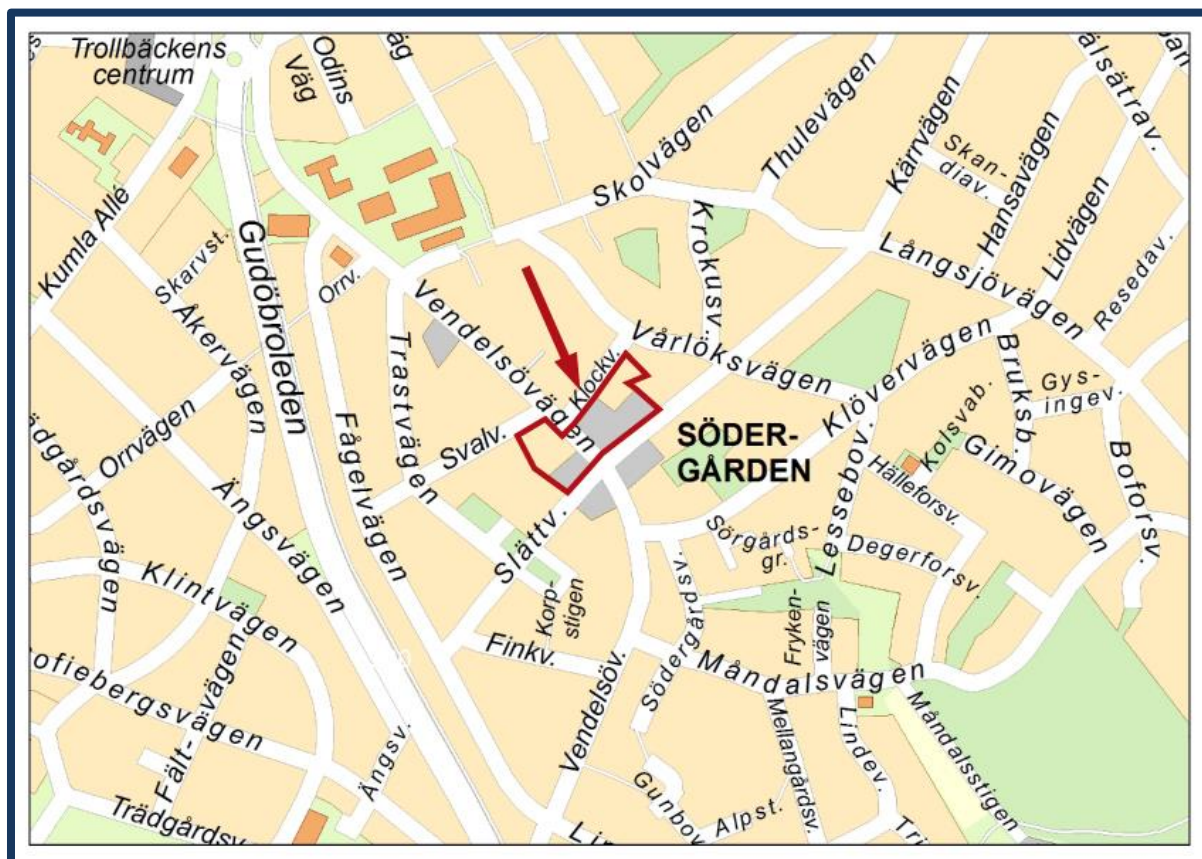


Detaljplan för

## Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:1159, Näsby 4:311, Näsby 4:314, Näsby 4:1481,  
Näsby 4:394, Näsby 4:395, Näsby 4:396 samt del av Näsby 3:1264.

## Behovsbedömning



Planområdet är beläget vid korsningen Vendelsövägen/Kärnvägen/Klockvägen/Slättvägen i kommundelen Trollbäcken.

### 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>Bostäder vid Södergården.....</b>	<b>1</b>
<b>OM BEHOVSBEDÖMNINGEN .....</b>	<b>3</b>
Slutsats av behovsbedömningen / Motivering.....	3
Behovsbedömning .....	3
<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>3</b>
Platsens egenskaper .....	3
Planens karaktäristiska egenskaper .....	4
Typ av påverkan för det område som kan antas bli påverkat.....	4

## OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

### 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. 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 5-10) 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 egenskaper

Planområdet omfattar ca 13500 kvm och är lokaliserat i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Klockvägen/Slättvägen i kommundelen Trollbäcken.

Området vid Södergården och de verksamheter som finns i anslutning till korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen fungerar idag som en levande nod i närområdet. Platsen är välbesökt, framförallt under lunchtid, eftersom ett flertal populära restauranger finns belägna här. Platsen har dock ett flertal utmaningar, främst ur trafik- och gestaltningsperspektiv.

Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen. Det centrala läget, i nära anslutning till Trollbäcken centrum och med en busshållplats i direkt anslutning till planområdet innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från planområdet.

Planområdet består av ianspråktagen yta (kvartersmark samt gatuområde) med bebyggelse i form av privata bostäder, verksamhetslokaler och en bensinstation med

---

<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".

tillhörande hårdgjord asfaltsyta. Inom planområdet finns ingen natur eller vegetation av nämnvärd kvalitet.

Området består idag av redan ianspråktagen, bebyggd kvartersmark enligt nedan:

Inom **Näsby 4:311** finns en friliggande villa i två plan med tillhörande komplementbyggnader (garage m.m.).

Inom **Näsby 4:314** finns en verksamhetslokal i två våningar med restaurang i markplan och tillhörande kontor i det övre planet.

Inom **Näsby 4:1159** finns en bensinmack med tillhörande butik, verkstad och tvätthall.

Inom **Näsby 4:396** finns en friliggande villa i två plan med restaurangverksamhet i bottenvåningen.

Inom **Näsby 4:394, Näsby 4:395, Näsby 4:311, Näsby 4:1481** finns friliggande villor i 1,5-2 plan med tillhörande komplementbyggnader (garage m.m.).

Fastigheten **Näsby 3:1264** är kommunalt ägd och består av gatumark.

Samtidig, ovan nämnd bebyggelse kommer i och med detaljplanens genomförande att rivas och ge plats för ny bebyggelse.

## Planens karaktäristiska egenskaper

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, verksamhetslokaler med tillhörande gemensamma vistelseytor och underjordiska parkeringsgarage inom delar av planområdet samt möjliggöra för ett trafiksäkert och attraktivt gaturum.

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter, skapa en säkrare trafikmiljö med väl definierade ytor för alla trafikslag samt tillskapa ett mer stadsmässigt gaturum.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta inom planområdet (främst bensinmacken, men även takyta och hårdgjord gårdsyta) till viss del ersätts av grönyta och i form av sedumtak samt grön gårdsyta, vilket är positivt för dagvattenhanteringen. Planarbetet ska utreda hur hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området sker på bästa sätt. Planarbetet ska även utreda om det s.k. ”instängda område” (dvs. där dagvatten inte kan avledas genom självfall) som till viss del sträcker sig över planområdet kan reduceras/förbättras.

Detaljplanens trafiklösningar ingår i en sammanhängande infrastrukturåtgärd för att skapa en förbättrad trafiksituation för korsningen genom att förstärka gång- och cykelvägnätet och dess kopplingar till omkringliggande målpunkter. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplanen från 2008.

## Typ av påverkan för det område som kan antas bli påverkat

Ny bebyggelse innebär ett visuellt intrång vilket ställer krav på utformningen av denna. Detta innebär att ny bebyggelse ska utformas med ett attraktivt arkitektoniskt formspråk som tar hänsyn till den befintliga, intilliggande bebyggelsens karaktär. en I planarbetet

bör riktlinjer för utformningen av området utarbetas för att uppnå god anpassning av framtida bebyggelse i förhållande till omgivningen. Kommunens uppsatta riktlinjer inför detta projekt är att ny bebyggelse som möter befintlig bebyggelse (dvs. gränsar till) inte får vara högre än tre våningar. Bebyggelse som möter gaturummet får vara högst fyra våningar samt en indragen femte våning.

Inom planområdet finns ingen nämndvärd, bevarandevärd vegetation. Området används i dagsläget inte som rekreationsyta. Tillskapandet av bostäder med tillhörande gemensamma vistelseytor samt innergårdar av hög kvalitet innebär att fler människor kan nyttja platsen än idag, vilket ses som positivt.

Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men på grund av det centrala läget kan avstegsfall B användas.

Tillgängligheten till och i området betecknas som mycket god. Entréer till verksamheter och bostäder samt handikapparkeringar ska utformas i enlighet med den tillgänglighetshandbok som tagits fram av Tyresö kommun. Det ska även vara möjligt att på ett enkelt sätt angöra innergården såväl som parkeringsgaraget.

## 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"/>	<p>De geotekniska grundförutsättningarna inom planområdet redovisas i bilden nedan. Marken består främst av postglacial sand (orange), urberg (röd) och postglacial lera (ljus gul).</p> <p>Det finns inga indikationer på att området har bristande markstabilitet. Vidare geologiska undersökningar kan krävas i det fortsatta planarbetet och/eller inför bygglov.</p> <p>Vibrationer ska utredas i samband med bullerutredning inför samråd samt löpande i detaljplanarbetet och i genomförandeskedet.</p>
<i>Hydrologi</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte.</p> <p>För att säkerställa att underjordiska garage kan</p>

				<p>uppföras ska erforderliga undersökningar genomföras. Vid byggnation ska hänsyn tas till resultatet av denna utredning.</p>
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna.</p> <p>Planförslaget förväntas medföra en förbättring av dagvattenhanteringen inom planområdet och dess närhet eftersom hårdgjord yta ersätts med vegetation i form av bl.a. gröna innergårdar.</p> <p>Om möjligt bör takdagvattnet omhändertas lokalt. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt inom planområdet leds bort via det kommunala dagvattensystemet.</p> <p>Projektet ska utformas med någon typ av s.k. ”grön design”. Det fortsatta planarbetet ska utreda hur detta på görs på bästa sätt och om ytterligare, förstärkande åtgärder avseende dagvattenhanteringen ska genomföras.</p> <p>För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden ska en dagvattenutredning tas fram under planarbetet som ska föreslå åtgärder både inom och utanför planområdet.</p>
<i>Markföroreningar</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det finns indikationer på att markföroreningar förekommer inom området, eftersom det inom fastigheten Näsby 4:1159 finns en aktiv bensinstation. I länsstyrelsens kartunderlag över potentiellt förorenade områden finns fastigheten med bensinstation utpekad som ”ej riskklassad”.</p> <p>Eventuella föroreningars påverkan och omfattning ska utredas vidare i planarbetet. Byggherren ansvarar för att ta fram en utredning som tydliggör detta.</p> <p>Marken planläggs för bostäder och kommer därmed inte att innefatta verksamheter som riskerar att ge upphov till markföroreningar.</p>
<b>Luftmiljö och klimat</b>				
<i>Luftföroreningar</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Inga miljö kvalitetsnormer för luft överskrids i dagsläget.</p> <p>Planens genomförande kommer inte innebära någon betydande ökning av trafiken till och inom området och därmed inte heller luftkvaliteten.</p>

<i>Lokalklimat</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planen innebär ingen påverkan på det lokala klimatet.
<i>Ljuförhållanden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planområdet har ett gott lokalklimat och en utemiljö med relativt goda solförhållanden. En solstudie har tagits fram för att visa hur bostadsmiljön påverkas.
<b>Gestaltning</b>				
<i>Stads-/Landskapsbild</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Närområdet präglas idag främst av enfamiljshus i 1-2 våningar från 1900-talets mitt med uppvuxna villaträdgårdar samt flerbostadshus i 3 våningar. I nära anslutning till planområdet (korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen) finns ett flertal verksamheter, främst i form av restauranger och kioskverksamhet. Dessa är lokaliserade i, för närområdet typiska, enfamiljshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen.</p> <p>Den nya bebyggelsen innebär därmed en ny typologi i närområdet. Planområdet ska dock utformas med stor omsorg om gestaltning av bebyggelsen och offentliga miljöer/utemiljöer. Höjd för ny bebyggelse som möter befintlig bebyggelse ska inte vara högre än tre våningar. Ny bebyggelse som möter gaturummet får inte vara högre än fem våningar.</p> <p>Ambitionen med detaljplanen är att stärka och förtäta gaturummet genom att tydligare definiera användningszoner och funktioner inom det. Arkitektur av hög kvalitet ska rama in och bidra till en god stadsmiljö. Planen förväntas därmed bidra positivt till stadsbilden.</p> <p>Ett kvalitetsprogram som säkerställer att gestaltningen uppfyller kommunens krav ska tas fram under planprocessen.</p>
<b>Hälsa och säkerhet</b>				
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Det centrala läget innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel.</p> <p>Planområdets fördelaktiga läge, sett till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät, är att se som mycket positivt. Planarbetet ska fortsättningsvis utreda hur det befintliga GC-nätet kan förstärkas i anslutning till planområdet på bästa sätt.</p> <p>Möjligheterna att anlägga gatuparkering (kantstensparkering) bl.a. längs Kärrvägen för att</p>

				<p>möjliggöra för kortare stopp vid de planerade verksamheterna i den nya bebyggelsen ska utredas i planarbetet.</p> <p>Planeringen av vägar och stråk och anslutningen till dessa ska gynna gående och cyklister för att minska bilanvändandet.</p>
<i>Buller och vibrationer</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Delar av planområdet är utsatt för buller från angränsande vägar (främst Vendelsövägen och Kärrvägen).</p> <p>En bullerutredning av fastigheten har utförts för att visa att de delar som är aktuella för bostadsbebyggelse klarar gränsvärdena. Denna utredning finns att ta del av som separat bilaga till planhandlingarna.</p> <p>Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men på grund av det centrumnära läget kan avstegsfall B användas. Bullerutredningen konstaterar att bostäder av god ljudkvalitet kan uppföras.</p> <p>I närheten av planområdet har vissa fastigheter upplevt problem med vibrationer i samband med väg- och anläggningsarbeten. I samband med byggnation ska frågan gällande vibrationer säkerställas i bygglovskedet.</p>
<i>Risker</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>I dagsläget sker transporter av drivmedel till den bensinstation som finns inom Näsby 4:1159. En avveckling av verksamheten innebär att dessa transporter upphör.</p> <p>I övrigt finns inga kända risker inom eller i direkt anslutning till området.</p> <p>Knappt 200 meter väster om planområdet finns ytterligare en aktiv bensinstation (OKQ8). Länsstyrelsens rekommendationer för ny bebyggelse intill bensinstationer anger riskavståndet till 100 meter vilket innebär att ingen potentiell risk föreligger.</p> <p>Ingen risk för ras eller skred föreligger inom området. Grundläggningsförhållanden ska dock utredas i en geoteknisk undersökning som kommer att genomföras i det fortsatta detaljplanarbetet.</p> <p>Planförslaget anses bidra positivt till risken för trafikolyckor inom planområdet, genom</p>



				<p>omdisponering och upprustning av gång- och cykelvägar, trottoarer mm.</p> <p>Risker och säkerhet kommer att vid behov utredas fortlöpande under planarbetet.</p>
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Ej relevant för planområdet.</p> <p>Detaljplanarbetet ska utreda om behov finns att uppföra en ny transformatorstation. Detta kommer att ske i samråd med aktuella remissinstanser (Vattenfall).</p>
<i>Riskområde för markradon</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mark och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. lågrisktyp med avseende på markradon. För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Resultatet ska redovisas för Miljö- och byggnadsnämnden.</p> <p>Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat på normalradonmark och utföras radonsäkert på högradonmark.</p>
<i>Handikapptillgänglighet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok i enlighet med BBR efterföljs.</p>
<i>Sociala effekter</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En ny bostadstypologi i området bedöms kunna föra med sig en större demografisk blandning med möjligheter för fler människor att bo och verka inom området vilket anses positivt ur ett socialt perspektiv.</p> <p>Planen möjliggör att området får fler urbana kvalitéer med boende, gatuliv, butiker, vistelsezoner och mötesplatser. Utemiljöerna och gaturummet ska utformas för ökad allmän trivsel och trygghetskänsla.</p> <p>Lokaliseringen av bostäderna med närhet till centrum, skola och övrig omsorg anses även positivt ur ett jämställdhets- och barnperspektiv eftersom det blir lättare för fler människor utan bil att ta sig dit.</p>
<i>Rekreation/park/ idrott</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Närmaste idrottsanläggningar är Trollbäckshallen (ca. 300 meter) samt Trollbäckens IP (ca. 750 meter) där ett stort utbud av varierade idrottsmöjligheter finns.</p>

				<p>Planområdet ligger ca. 850 meter från Fornuddsparken med goda möjligheter till rekreation finns.</p> <p>Avståndet till Tyresta nationalpark är ca. 2 km.</p> <p>Detaljplanen ska utreda behovet av och möjligheten till att tillskapa nya ytor för rekreation/lek/park i anslutning till planområdet.</p>
<b>Natur- och Kulturmiljö</b>				
<i>Flora och Fauna</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. I huvudsak är marken ianspråktagen och hårdgjord. Bostadsgårdar och allmänna platser ska gestaltas så att den biologiska mångfalden stärks.</p> <p>Det kvalitetsprogram som kommer att tas fram i samband med granskningsskedet kommer att behandla föreslagen vegetation inom planområdet.</p>
<i>Kulturmiljö</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Planområdet innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse.</p>
<b>Hushållning med naturresurser</b>				
<i>Transportarbete</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Detaljplanen förväntas inte medföra någon betydande ökning transporter till området, annat än vid anläggning.</p> <p>Ett ökat handelsutbud, god kollektivtrafikförsörjning samt förbättring av kopplingarna för gång- och cykelvägnätet är exempel på åtgärder som tillsammans ska bidra till att minska transportbehovet i området</p>
<i>Återvinning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Typ av avfallshantering kommer att utredas till granskningsskedet.</p> <p>Närmaste återvinningsstation ligger vid Kumla skola, 350 meter väster om planområdet.</p>
<i>Energiförsörjning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Fjärrvärmeledningar finns i vägen. Ny bebyggelse ska/kan anslutas till dessa.</p> <p>Kommunen förespråkar användandet av förnyelsebara energikällor.</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.

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

## Medverkande tjänstemän

- Christian Nützel, planarkitekt
- Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör
- Thomas Lagerwall, VA-ingenjör
- Göran Bardun, kommunekolog

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