Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Nützel, planarkitekt

Samrådshandling
mars 2011
Diarienr. 2010 KSM 0330

BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Lekland i Petterboda



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

tyresö kommun

Nuvarande markanvändning

Bakgrund

Petterboda industriområde, som invigdes 1983, består av ett flertal verksamheter på en yta om ca 10 hektar. I området samsas SL:s bussgarage med byggvaruhandel, enklare tillverknings- och monteringsverksamhet samt kontor. Områdets södra del gränsar mot Petterboda parkstråk som löper längs botten av en dalgång från Alby naturreservat mot Tyresö centrum. Området används idag av motionärer, barn tillhörande Fårdala skola och Stimmets skola, hästryttare och hundägare. I övrigt fungerar området främst som en passage mellan Tyresö centrum och bostadsområden i öster.

Platsen för det aktuella planområdet används idag av kommunen som snöupplag och är avskiljt från parkstråket genom en ca 2,5 meter hög vall. Med hänsyn till parkstråkets karaktär och viktiga funktion som grön lunga i närområdet är det viktigt att området får en användning som harmonierar med omgivningen. En verksamhet som genom lek, spel och rekreation för barn och ungdomar länkar samman det befintliga industriområdet med Petterboda parkstråk skulle vara ett lämpligt ändamål.

Den befintliga miljöns känslighet

Planområdet, idag planlagt som parkmark, ligger i direkt anslutning till Petterboda industriområde och används idag av kommunen som yta för snöupplag. Den kan därför betraktas som obrukbar av allmänheten vintertid då stora snömassor tippas här. Den plana gräsyta som utgör planområdet är som en följd av användningen som snöupplag i dagsläget täckt av grusrester och skräp från snön. Området innehåller inga särskilda naturvärden eller vegetation i form av träd eller buskar. Längs med den södra delen av planområdet löper en anlagd vall, avsedd att separera snöupplaget från det omgivande parkstråket. På detta sätt fungerar planområdet mer som en buffertzon som separerar industriområdet från parkstråket, än som en aktivt använd del av parkstråket.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Användningen av platsen som snöupplag har sannolikt inte medfört några föroreningar. Detta grundas på den analys av smältvatten från upplag med vägtrafiksnö som gjordes under våren 2010 (PM 2010-04-29) för ett antal platser med förutsättningar liknande planområdet inom kommunen. Detta kommer dock att följas upp och det kommer inför utställningsskedet att genomföras provtagningar för att säkerställa att marken inte är förorenad.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och fjärrvärme finns i direkt i anslutning till planområdet. Närmsta återvinningsstation finns i Petterboda industriområdes östra del.

Trafik

Trafikförsörjningen till området är god.

Planområdet är ej nämnvärt påverkat av buller. Viss bullerpåverkan finns genom omgivande verksamheter i industriområdet men dessa överstiger inte gällande riktvärden.

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer överskrids i dagsläget.

Landskapsbild

Planområdet ligger i en del av Petterboda parkstråk med spridd vegetation (se bild första sidan) vilket till viss del hindrar en fri sikt från och mot planområdet. Som en följd av att platsen tidigare ställts i ordning för snöupplag uppfördes en 2-3 meter hög vall som avgränsar området. Denna vall innebär i nuläget en visuell avskiljning från Petterboda parkstråk och innebär att man, när man befinner sig söder om vallen, inte ser planområdets markyta.



Vy mot planområdet från sydväst.



Vy mot planområdet från syd.



Vy mot planområdet från sydöst.

Risker

Inom Petterboda industriområde finns inga verksamheter som kan anses utgöra risk för allmänheten. Det finns verksamheter som hanterar bränsle, t.ex. SL, vars dieseldepå ligger inom fastigheten. Avståndet från denna till det föreslagna planområdet ligger dock utanför radie för skyddsavstånd.

Detaljplanens karakteristiska egenskaper

Planarbetet syftar till att utreda hur Petterboda verksamhetsområde och Petterboda ängar kan kompletteras med ett lekland med pedagogiska och stimulerande inom- och utomhusaktiviteter för barn och ungdomar. Kommunens

målsättning är att området tillsammans med stadsdelsparken ska bli en mer aktiv mötesplats för barn i alla åldrar och deras familjer. Leklandet föreslås få en byggnadsarea om ca 2000 kvm med tillhörande angöringsytor och miljöer för utevistelse.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Omfattning

Planområdet, som är ca 5500kvm, består av den plats som i dag används som snöupplag av kommunen (se bild första sida).

Förening med andra projekt

Det aktuella planområdet tillhör kommundelsparken Petterboda ängar. I översiktsplanen är förslaget till ny markanvändning en park för rekreation och lek samt en uppsamlingsyta för dagvatten. Detta behandlas också närmare i den grönplan som togs fram under 2009. I denna lyfts fram att området har förutsättningar för att kunna inrymma många av de element som ingår i en lite större kommundelspark. Parken skulle lämpligen kunna innehålla större lekytor för spel och liknande, en lekpark samt vindskyddade sittplatser. Lekområdet kan också, om möjligt, integreras med den närbelägna skolan. Grönplanen föreslår vidare att det längs med gångstråken bör planteras träd.

Markföroreningar

Det planerade leklandet kommer inte att innefatta någon verksamhet som ger upphov till någon förorening av marken. Inför utställningsskedet kommer det att genomföras provtagningar för att säkerställa att marken inte är förorenad.

Trafiken och dess konsekvenser

Leklandet är en personintensiv verksamhet och förutsätts generera mer trafik till området. Detta ses dock inte som ett problem eftersom de rådande trafikförutsättningarna för Petterboda industriområde är goda. Den förväntat ökade trafiken bedöms inte ge upphov till några konflikter med övriga verksamheter inom området. Området ligger strategiskt till, i ett område som inte drabbas nämnvärt av en ökad trafik och där tillförsel sker genom en cirkulationsplats. Närmaste busstation är Petterboda med ett avstånd om ca 350 meter. Avståndet till busstationen vid Fårdala skola är ca 500 meter. Tillgängligheten till fots och med cykel är mycket god genom det väl utbyggda gång- och cykelvägnät som ansluter till området.

Energivägen kommer att behöva förlängas ca 50 meter och anslutas till planområdet. Detta innebär att gång- och cykelvägen som löper där i dag fortsättningsvis kommer att löpa längs med infarten till planområdet.

Verksamheten kommer inte att ge upphov till trafikbuller som överstiger de gällande riktvärdena. Eftersom området inte angränsar till något bostadsområde är risken för bullerstörning obefintlig.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området till fots och med cykel är god men vissa förbättringar kan göras. En lämplig förändring för att förbättra tillgängligheten för fotgängare och cyklister skulle vara genom anläggandet av en separat gång- och cykelbana längs med Energivägen enligt bilden nedan.



Miljökvalitetsnormer

Planområdet har en begränsad trafikmängd vilket innebär att miljökvalitetsnormer för luft inte kommer att överskridas.

Landskapsbild

Som en följd av att platsen tidigare ställts i ordning för snöupplag uppfördes en 2-3 meter hög vall som avgränsar området. Denna vall innebär i nuläget en visuell avskiljning från Petterboda parkstråk och innebär att man, när man befinner sig söder om vallen, inte ser planområdets markyta. Planen innebär att det område som idag består av en öppen gräsyta bebyggs, vilket kommer att påverka landskapsbilden. Detta är alltid oundvikligt när ett nytt element införs i den befintliga miljön vid nybyggnation.

Uppförandet av ny bebyggelse skulle innebära ett visuellt intrång som skulle upplevas olika beroende på varifrån den betraktas. Detta avgörs främst av omkringliggande vegetation (träd samt större buskage) som fungerar som gröna skärmar och skymmer planområdet från flera håll. Eftersom det visuella intrånget blir märkbart från vissa platser är det är viktigt att den nya bebyggelsen och dess omgivning på ett smakfullt och attraktivt sätt genom sitt arkitektoniska formspråk och utformning anpassas till omgivningen.

Dagvatten

Den planerade verksamheten kommer att innebära att den befintliga gräsytan ersätts av hårdgjord yta (tak, asfalt, osv.) vilket ställer högre krav på dagvattenhanteringen. Stora hårdgjorda ytor innebär att man vid planläggningen bör se till möjligheten att anlägga gröna tak eller på annat sätt ta hand om dagvattnet. Parkområdet nedanför (dvs. söder om) och i direkt anslutning till planområdet är i dagsläget periodvis vattensjukt. Användningen som snöupplag upphör samtidigt vilket skulle kunna innebära mindre mängder vatten i området. Det ska dock tilläggas att snöupplaget endast flyttas till en annan lokalisering vilket totalt sett ställer högre krav på behovet av dagvattenhantering.

Dagvattenfrågan är av hög prioritet och kommer att beaktas i det fortsatta planläggningsarbetet. I den grönplan som arbetats fram som ett komplement till översiktsplanen (antagen april 2008) finns ett förslag för en dagvattendamm i Petterboda parkstråk. Uppförandet av leklandet möjliggör att anläggandet av den planerade dagvattendammen kan genomföras, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt och för parkstråket som helhet. För närvarande pågår projektering av en dagvattendamm och inför detaljplanens utställning kommer planhandlingarna att kompletteras med en fullständig beskrivning för hur denna ska utformas.

Frågan gällande dagvattenhantering kommer vidare att utredas i planarbetets fortsatta skede.

Energi

Den nya bebyggelsen bör ha ett flexibelt system som anpassas för att kunna anslutas till fjärrvärme.

Trygghet och jämställdhet

Det är mycket svårt att uppskatta planens direkta och långsiktiga effekter ur ett jämställdhetsperspektiv. Ett sätt att göra detta är dock att se till områdets tillgänglighet med olika transportsätt. Det finns möjlighet att nå planområdet som gående, cyklande eller med buss och bil vilket kan ses som positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Rekreation

Petterboda industriområde kan idag, förutom genom de verksamheter som i egenskap av inköpsställen utgör träffpunkter för människor, inte anses erbjuda några högre sociala kvalitéer. Ett lekland som erbjuder ett flertal aktiviteter kan ses som ett positivt tillskott eftersom det erbjuder möjlighet till motion och rekreation för barn och ungdomar i kommunen.

Mark som idag är planlagd som park kommer att få ändrad användning och planläggas för verksamheter (lekland). Kommunal parkmark kommer således att försvinna till förmån för privat näringslivsverksamhet. För att kompensera denna omvandling, dvs. reduceringen av parkmarken, föreslås att Petterboda parkstråk

ges en kvalitetshöjning i form av en dagvattendamm. Planområdets utemiljö ska också erbjuda ett tillskott till den befintliga miljön. Det är viktigt att denna fråga följs upp i det fortsatta planarbetet. Petterboda parkstråk ska fortsättningsvis innebära en stor kvalitet som frilufts och motionsstråk.

Kommunens ställningstagande

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. 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 miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.