

## PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Trädgårdsstaden etapp 3

Del av fastigheterna Strand 1:423 – 1:433 m fl, inom Tyresö kommun, Stockholms län.



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprinciper
- fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadsförvaltningen)
- behovsbedömning
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplanelprocessen går till.

Följande underlag finns till planförslaget:

- Kompletterade bullerutredning för Strandallén, daterad 2011-03-23
- Områdesanalys, daterad december 2008
- 3D modell
- Miljöteknisk markundersökning, daterad 2010-12-10, har gjorts för grannfastigheten Strand 1:390.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området Tyresö Strand tillhörde Tyresögodsets ägor från och med 1500-talet fram till 1930-talet då sportstugeepoken började. Under 1935 lanserades Tyresö Strand genom utställningen "det moderna sommarhemmet" och området styckades upp för fritidshusbebyggelse. Med åren började fler och fler att bo permanent i Tyresö Strand och i slutet av 1980-talet påbörjade därför kommunen arbetet med att modernisera detaljplanerna för området. Syftet var bland annat att skapa större bygggrätter, fler fastigheter genom avstyckningar och anslutning till kommunalt VA. Kommunen hade även ambitionen att blanda upp villabebyggelsen med större eller mindre flerbostadshusområden och har därför sedan 60-talet gjort strategiska markköp för att göra detta möjligt. Ett sådant område är Trädgårdsstaden som ligger centralt i Tyresö Strand och som i två etapper har byggts ut med flerbostadshus, radhus och parhus i anslutning till ett nytt litet stadsdelscentrum.

Nu har turen kommit till planläggningen av Trädgårdsstadens tredje och sista etapp som ligger i anslutning till Pilvägen, Strandallén och den planerade förlängningen av Maria Sofias väg. Kommunstyrelsens planberedning gav 2009-04-15 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för området med normalt förfarande. Planarbetet inleddes med ett program som under perioden 15 juni till 4 september

2009 var ute på samråd.

Planen syftar till att utreda hur Trädgårdsstadens tredje etapp kan bebyggas med parhus, radhus och mindre flerfamiljshus med tillhörande infrastruktur. Kommunens målsättning är att området ska bli ett bra exempel på uthålligt samhällsbyggande genom att bli en minimera energiförbrukningen. Detaljplanen kommer att hållas relativt generell för att lämna möjligheter till detaljutformning av området i samband med den markanvisningstävling som ska genomföras efter planarbetet. Till planen kommer dock ett kvalitetsprogram knytas som ställer fast riktlinjer för utformningen av området för att garantera en god kvalitet. Detta dokument kommer att tas fram till utställningen av planen, men kommer att baseras på de gestaltungsprinciper som tillhör planhandlingarna, till samråd.

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.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger i Tyresö Strand och avgränsas av Strandallén i väster, Målarprinsensväg i öster, Karptjärn i norr och förlängningen av Maria Sofias väg i söder.



### Areal

Planområdet har en areal på totalt ca 10 ha

Markägoförhållanden	Planen berör del av fastigheterna Strand 1:423 - 1:433, 1:393 – 1:398, 1:114 samt delar av Strand 1:2, 1:390, 1:391, 1:392 och 1:112, Skulptören 30
	Alla fastigheter utom en ägs av Tyresö kommun. Skulptören 30 ägs av samfällighetsföreningen Skulptören.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Inga riksintressen berör planområdet.
Översiktsplan	Våren 2008 antogs en ny översiktsplan för Tyresö kommun. Översiktsplanen är kommunens långsiktiga planeringsdokument för markanvändningen och ligger till grund för kommunens ställningstaganden vid etablering av till exempel nya verksamheter och bostadsområden. I översiktsplanen är Trädgårdsstadens tredje etapp utpekad för "tätare bostadsbebyggelse, som grupphusbebyggelse eller flerbostadshus av något slag".
Planprogram	För planområdet gjordes ett program som var på samråd under perioden 15 juni tom 4 september, 2009.
Gällande planer	När de nya detaljplanerna i Tyresö Strand togs fram, upphävdes de gamla avstyckningsplanerna för att göra det möjligt att bevilja bygglov för större hus, innan de nya planerna var färdiga. Större delen av planområdet saknar därför gällande detaljplan.  I planområdets östra del går denna plan in på del av planen för trädgårdsstaden etapp 2 (311) samt detaljplan för södra strand, etapp 1 (etapp 1 trädgårdsstaden plan nr. 260). Ingen av dessa planen har gällande genomförandetid. I västra delen av planområdet överlappar denna detaljplan något med plan nr. 309, Södra Strandallén. För denna plan går genomförandetiden ut 2016-01-10.
Behov av miljöbedömning	När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sammanfattas nedan:  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.

Antalet befintliga bullerstörda bostäder ökar inte i och med planens tillkommande, antalet trafikrörelser ökar något men med en genomgående vägstruktur sprids trafiken ut på olika gator i området, tillkommande bebyggelse längs Strandallén blir bullerutsatt men klarar tyst sida. En bebyggelse i detta läge är acceptabel med anledning av att den tillför möjligheten till centrumändamål som ett komplement till Strandallén och kan skydda den bakomliggande bebyggelsen mot buller. Dagvattnet i området leds till en ny dagvattendamm i planområdets östra del. För att minimera tillförseln av dagvatten till Karpjärn placeras bebyggelsen endast på södra sidan av höjden. 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.

Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument, som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 4).

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark, natur och bebyggelse

Områdets landskapsbild är karaktäristisk för stora delar av Tyresö och Södertörn och präglas av kuperad terräng, flacka höjdplatåer och korsande sprickdalar med frodigare vegetation och fuktigare mark. På höjderna är jordtäcknet generellt tunt och vegetationen består främst hållmarkstallskog. I de lite lägre partierna, med tjockare jordtäckne, är vegetationen mer blandad.



Större delen av området består av gamla fritidshustomter med naturlig karaktär, men det finns även ett par partier med ren naturmark. På flera ställen är de gamla fritidshusen rivna

och kvar finns endast partier med trädgårdsväxter, flaggstångsfästen och vattenpumpar som vittnar om vad som tidigare funnits på platsen.



Norr om planområdet ligger Karptjärn med omgivande våtmark, som i kommunens naturinventering (1998), liksom i översiktsplanen (2008), är utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område med bland annat skyddsvärdvattenflora. Området är även utpekad som sumpskog i Skogsstyrelsens inventering.

Enligt den områdesanalys och naturinventering som gjordes av Tyréns i augusti 2008 innehåller området inga höga naturvärden, ekologiskt särskilt känsliga områden eller omistliga värden för landskapsbilden. Planområdet innehåller däremot delområden, enskilda träd och andra objekt som kan tillföra värden då området utvecklas med bebyggelse.

Ett stråk genom planområdet är utpekad som sumpskog i skogsstyrelsens inventering. Denna inventering är gjord med flygbildstolkning 1997. Efter platsbesök har kommunens ekolog bedömt områdets status och kvalitet. För länge sedan har det funnits naturvärden på platsen men dessa har idag gått förlorade på grund av bebyggelse, uppfyllnader och utdikningar. Det mesta av marken är nu torrlagd med undantag för mindre pölar på några ställen. För att tillföra värden som gått förlorade föreslår kommunen en dagvattendamm i området. Läs mer på sidan 15.

I västra delen av planområdet, finns idag en upplagsplats för sten och jordmassor. Läs mer på sidan 16.

**Geotekniska förhållanden** Centralt genom området går ett stråk med torv och kärr. Annars domineras området av gnejs och morän.

## Markföroreningar

Inom en del av fastigheten Strand 1:390, som ligger strax utanför planområdet, bedrevs fram till 1981 impregneringsverksamhet. Utifrån en miljöteknisk undersökning och en miljö- och hälsoriskbedömning som utfördes i juni 2001 samt en kompletterande miljöteknisk markundersökning, daterad 2010-12-10 har ett antal åtgärder och restriktioner (som sanering och borttagande av massor) föreslagits för att det inte ska vara någon risk att använda området för bostadsbebyggelse. Idag är några av de byggnader som tidigare fanns på fastigheten rivna, se flygfoton nedan.

Industriområdets utbredning har endast berört en ytterst begränsad del av planområdet. Med anledning av detta är det mindre troligt att föroreningar finns inom planområdet. Inför planens genomförande rekommenderas undersökningar för att försäkra sig om avgränsningen och omfattningen av eventuella föroreningar och hur en eventuell sanering bäst utförs.



Flygbild 2008 resp 2010, som visar industriområdets utbredning in i planområdet.

## 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.

## Fornlämningar

I planområdets nordvästra del har en boplats från Stenåldern legat och vid en arkeologisk undersökning hittades bränd lera på platsen. Slumnäsvägen går genom boplatsen och idag finns inga synliga spår efter boplatsen. Platsen är registrerat i fornminnesregistret som "övrig kulturhistorisk lämning" och omfattas där med inte av det strikta skydd som gäller för så kallade fasta fornlämningar.

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

Offentlig service och skola	<p>Cirka 500 meter öster om plan-området, ligger Strandtorget som fungerar som kommundelscentrum. Där finns ett litet utbud av restauranger och butiker. Till kommunens centrum "Tyresö centrum" är det ca 3.5 km.</p> <p>Intill Strandtorget ligger Strandskolan för barn i åldrarna 6 - 16 år samt en förskola. På 500 meters avstånd från Strandskolan ligger Tyresö skola som även den är för åldrarna 6 - 16 år. På sikt planerar kommunen för en ny skola och förskola på det gamla brädgårdsområdet som gränsar till planområdet i söder.</p>
Rekreation och naturmiljö	Närmaste rekreationsområden ligger i Alby friluftsområde och Erstavik dit avstånden är ca 2 km respektive ca 1.5 km.
Gator och trafik	I dag når man området från Strandallén, Slumnäsvägen, Björkvägen och Jessie Navins väg. Gång- och cykelvägar löper genom området i Slumnäsvägens förlängning och längs Strandallén.
Kollektivtrafik	Området är väl försörjt med kollektivtrafik. De närmaste busshållplatserna finns på Tyresövägen och på Strandallén. Möjligheten att anlägga en gångtunnel under Tyresövägen finns strax söder om området, i anslutning till den planerade skolan och förskolan. Se bilaga 2 Flödeskartor
Trafikbuller	Områdets västra del är delvis bullerstört av trafik på Strandallén.
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	<p>Luft: Idag överskrids inga av de riktlinjer som finns för samtliga MKN för luft i Tyresö.</p> <p>Vatten: Planområdet omfattas av två olika delavrinningsområden (DU41 och DU36, se bilden på sidan 16). Den del av planområdet som berör DU41 avvattnas till befintlig dagvattendamm (Droppen), vidare mot Follbrinkströmmen och ut i Kalvfjärden. Den del av planområdet som berör DU36 filtreras i naturmarken i nordvästra delen av planområdet för att tillslut nå Erstaviken.</p>
<b>PLANFÖRSLAGET</b>	
Ny bebyggelse	<p>Området planläggs utifrån trädgårdsstadens principer. Mer om vad en trädgårdsstad är går att läsa i gestaltungsprinciperna som hör till planhandlingarna.</p> <p>Kvartersmarken planläggs för bostäder, <b>B</b>, där typen av bostad regleras med en egenskapsbestämmelse för varje kvarter. Planen kommer att tillåta bebyggelse i form av radhus och parhus i 2 plan med inredningsbar vind samt flerfamiljs-</p>



hus i 3-4 våningar.

I kvarteren närmast Strandallén och längs med västra delen av Maria Sofiasväg kommer det vara tillåtet att använda bottenvåningen för centrumändamål. Detta styrs av bestämmelsen **BC** i plankartan. Centrumändamål i denna del av planen passar bra ihop med framtida användning av grannfastigheten som är planlagd för skola och förskola där även tandläkarmottagning, vårdcentral och kontor kan inrymmas i eller i anslutning till skolbyggnaden. Detta område blir ett komplement till strandtorget som idag är kommundelscentrum.

I bilaga 1 finns en situationsplan över planområdet som har tagits fram för att illustrera områdets möjliga utformning. Detta är endast ett exempel på utformning och den slutliga utformningen kommer att styras av en markanvisningstävling med tydliga tävlingsregler. Planen styr dock vilken typ av bebyggelse som ska finnas inom respektive kvarter och hur de kommunala gatorna ska dras i området. Följande egenkapsbestämmelser reglerar våningsantal, bebyggelsetyp, parkering och största byggnadsarea inom kvarteret.

**e<sub>1</sub>**- Inom området får flerbostadshus i högst fyra våningar, med tillhörande parkeringsgarage, uppföras. Vind får inte anordnas.

**e<sub>2</sub>**- Inom området får flerbostadshus i högst tre våningar, med tillhörande parkeringsgarage, uppföras. Vind får inte anordnas.

**e<sub>3</sub>**- Inom området får radhus i högst två våningar uppföras. Vind får anordnas.

**e<sub>4</sub>**- Inom området får parhus i högst två våningar uppföras. Vind får anordnas.

**e<sub>5</sub>**- Största totala byggnadsarea i kvm.

**e<sub>6</sub>**- Inom området får flerbostadshus med max fyra lägenheter per bostad, radhus och parhus i max tre våningar, uppföras. Utöver detta får vind inte anordnas.

**e<sub>7</sub>**- Största totala byggnadsarea för carport/uthus i kvm.

Utöver bebyggelsetyper och gatumark reglerar planen tydligt byggnadernas förhållande till gatan, förgårdsmarken. Förgårdsmark är den del av fastigheten som finns mellan byggnad och gata. I en trädgårdsstad är det mycket viktigt med upplevelsen av gaturummet och en stor del av karaktären i gaturummet beror på byggnadernas förhållande till gatan. Avståndet till gatan är lite olika beroende på vid vilken gata bebyggelsen ligger vid och vilken bebyggelsetyp det gäller. I gestaltungsprinciperna som hör till planhandlingarna finns en närmare beskrivning av de olika gatukaraktärerna och storleken på förgårdsmarken. På plankartan regleras den sk. förgårdsmarken med prickad mark som innebär att denna

inte får bebyggas. Bestämmelserna **p<sub>1</sub>** och **p<sub>2</sub>** styr hur byggnaderna placeras.

**p<sub>1</sub>**- Byggnader ska placeras utefter förgårdsmark med entré mot gatan.

**p<sub>2</sub>**- Byggnader ska placeras med långsidan parallell med gatan.

För att skapa ett intimt gaturum med en tydlig stadsmässighet är målet att få en så sammanhållen bebyggelse som möjligt. För att nå detta fullt ut tillåts plank mellan fastigheterna för att inte få tomrum mellan byggnaderna. I och med planket blir även gården skyddad mot insyn.

I varje kvarter ska det finnas en mindre lekyta/platsbildning som ska kunna nås utan att korsa bilvägar. Läget för denna plats slås inte fast i planen utan kommer finnas med i tävlingsreglerna för markanvisningstävlingen. Detta gäller även för parkeringsplatserna och de små gångpassagerna som ska finnas i varje kvarter för att skapa små smitvägar genom kvarteren, se situationsplanen i bilaga 1. För att flera bostadsrättsföreningar ska kunna sköta dessa områden tillsammans finns den generella bestämmelsen om att utrymme ska ges för gemensamhetsanläggningar inom området för kvartersgator, parkering, gångvägar, lektyor mm.

## Mark och natur

I planområdets norra del "på höjden" finns mycket fin hällmark och tallskog som skyddas i planen med bestämmelsen **n<sub>2</sub>** vilket innebär att befintliga träd ska bevaras och även skyddas under byggtiden. Marklov krävs för trädfällning och gallring. Intentionerna här är att bygga i naturen och bevara så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen.

I den gjorda områdesanalysen pekas flera enstaka träd ut som värdefulla solitärer. En mer detaljerad inventering kommer att göras under sommaren för att kunna komplettera plankartan med skydd av grupper och enstaka träd, till utställningen.

Centralt i planområdet planeras för en park som ska rymma lekpark, gång- och cykelstråk och annat som hör en park till. Den del av parken som ligger längst väster ut närmast flerbostadshuset ska bevaras som naturpark. Här finns mycket fina naturvärden i form av hällmark och tallskog. Området markeras med planbestämmelsen **NATUR** medan den östra delen som blir mer en mer anlagd park markeras med **PARK**. Läs mer i Gestaltungsprinciperna.

På några strategiska platser i planen har mindre parkområden markerats på plankartan. Tanken med dessa ytor är att skapa fina platsbildningar med exempelvis belysta träd, planteringar, sittplatser etc. Parkerna ska skapa en välkomnande miljö för de som färdas in i trädgårdsstaden samt tillföra värden i form av rumsbildningar i gatumiljön.

#### Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för den planerade bebyggelsen för att se hur skuggorna faller under några utvalda delar av året. Se bilaga 3.

#### Gator och trafik

Grundtanken vid utformningen av planområdets gatustruktur har varit att undvika återvändsgränder och skapa en genomgående gatustruktur. Området ska vara lätt att hitta i och gatorna bör anpassas till befintlig terräng så mycket som möjligt. I dokumentet om gestaltungsprinciper går det att läsa mer om tankarna kring gator i Trädgårdsstaden. Där finns också förslag på vägprofiler.

Gatorna i området har olika karaktärer och funktioner vilket innebär att varje gata fått sin egen gatuprofil som passar för just den gatan, med dess behov. Maria Sofiasväg blir den största vägen i området och kommer att fungera som uppsamlingsgata för de andra gatorna i området. Denna väg ska också trafikförsörja den framtida skolan som eventuellt kommer att finnas söder om vägen. Gatan blir en allégata med två trädrader, cykelbana på södra sidan av vägen och trottoar på norra sidan om vägen.

Jessie Navins väg finns redan idag och kommer i väster att ha kvar sin nuvarande utformning med trottoar på södra sidan. Vägen kommer dock att ändra karaktär efter korsningen med Pilvägen. Då övergår Jessie Navinsväg till att bli en relativt smal gata med en trädrad och trottoar på norra sidan. Pilvägen och "Maria Sofias gränd" blir båda smala gator utan trädrader. Längs pilvägen ligger vegetationen istället på förgräsmarken och utgörs av häckar i fastighetsgräns medan "Maria Sofias Gränd" har en tydlig stadsmässig karaktär med husen nära gatan. Gatorna utformas ev. med trottoarer. Kvartersgatorna i området är relativt smala gator. Två bilar ska kunna mötas men måste då sakta in för att få plats. Här samsas eventuellt alla trafikslag på gatan. Gatorna ska följa terrängen och kunna ha parkerade bilar på en sida av vägen. Gatorna ska så långt det är möjligt vara genomgående, alltså inte ha några återvändsgränder.

För att förstå hur trafiken kan komma att röra sig i området har olika flödeskartor tagits fram för bil-, cykel- respektive gångtrafik. (Se bilaga 2) Flödeskartan för biltrafik visar störst trafikflöden på Strandallén och Maria Sofias väg. För att avlasta Strandallén från en del av biltrafiken föreslås att Björk-

vägen ska kunna tillåta högersvängande utfartstrafik. Detta måste dock utredas mer i detalj till utställningen.

För gång- och cykeltrafiken i området skulle en tunnel under Tyresövägen medföra att övergångsstället efter rondellen skulle kunna tas bort. Det skulle skapa en bättre trafikrytm för biltrafiken och en bättre säkerhet för gång- och cykeltrafikanter. I samband med gång- och cykeltunneln föreslås ett nytt läge för busshållplatsen som idag ligger efter rondellen. Detta görs för att underlätta för de boende i strandområdet att nå bussen men också för att undvika korsande gångtrafik över Strandallén framförallt med tanke på framtida skolbarn. För att skapa tydlig anslutning mot Tyresövägen, busshållplatsen och vidare mot Tyresö centrum föreslås en gång- och cykelväg genom skolområdet. Samtliga förslag av förändringar längs Tyresövägen kommer att studeras vidare i detalj till utställningen.

#### Parkering

Flerbostadshusen i västra delen av planen ska anordna parkering under husen i parkeringsgarage. För radhus och parhus ska parkering anordnas på gemensamma parkeringsytor på gårdarna. På höjden där intentionerna är att bebyggelsen ska placeras i naturen får parkering anordnas vid husen. Läs vidare om utformning av dessa platser i gestaltungsprinciperna i kap. 4.

Gästparkering sker på gatorna i området.

#### Fornlämningar

Fornlämningens avgränsning är inte helt tydligt. Planen kommer dock inte tillåta bebyggelse i området kring Slumnäsvägens vändplats utan marken är utlagd som parkmark och bortprickad kvartersmark

## Buller

Planområdet är påverkat av buller från Strandallén. För att beskriva hur bullersituationen kan påverkas av tillkommande bebyggelse har en komplettering av tidigare gjord bullerutredning för Strandallén tagits fram.

Nedan följer en sammanfattning av utredningen:

Den ekvivalenta ljudnivån ökar med drygt 1 dB(A), efter utbyggnaden av planen, vid bostäderna i angränsning till Strandallén. Ljudnivåökningen är liten och medför ingen ökning av antalet bostäder som exponeras av ljudnivåer över riktvärdet 55 dB(A). Maximala ljudnivåer ändras inte alls jämför med de gamla beräkningarna men antalet fordonspassager ökar utmed Strandallén.

Den bebyggelse som ligger närmast Strandallén kommer uppföras med tyst sida. Denna bebyggelse och till viss del även bebyggelse längs med Maria Sofias väg kommer förutom bostäder att tillåta centrumändamål i bottenvåningen. Denna bebyggelse blir ett komplement till Strandtorgets centrumfunktioner och passar väl ihop med framtida användning av grannfastigheten som är planlagd för skola och förskola där även tandläkarmottagning, vårdcentral och kontor kan inrymmas i eller i anslutning till skolbyggnaden. Bebyggelsen längs Strandallén kommer även att skydda bakomliggande bostäder mot buller och skapa tysta gårdar. Området har nära till kollektivtrafik både lokalt och till Stockholms mer centrala delar. Med anledning av detta anses avstegsfall vara motiverat i denna del av planen.

Nedan redovisas de långsiktiga mål som Riksdagen har lagt fram för trafikbuller i en proposition (1996/97:53). De riktvärde som ska uppnås är:

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Stockholms miljöförvaltning, Stockholms stadsbyggnadskontor och Länsstyrelsen i Stockholm har sedan tillsammans tagit fram riktvärden i en rapport, Trafikbuller och planering, där de går ett steg vidare och anger kvalitetsmål och vidare avstegsfall som kan tillämpas i centrumnära lägen med god kollektivtrafikförsörjning.

På plankartan markeras bebyggelsen närmast Strandallén med bestämmelsen **dB(A)**, som innebär följande:

Byggnaderna ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19-07.
- maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A).

Även om avstegsfallet tillämpas inom planområdet strävar kommunen att minimera avsteg från rekommenderade ljudnivåer. Detta görs bland annat genom att husen placeras och utformas på ett sätt som minskar bullerstörningarna för de boende. Uteplatser och balkonger lokaliseras även så att få åtgärder ska behövas för att skapa lugna och tysta uteplatser.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft: Bebyggelsen kommer inte medföra att gällande MKN för luft överskrids.

Vatten: Bebyggelsen kommer inte att medföra att gällande MKN för vatten överskrids. En anledning till detta är att en dagvattendamm anläggs i planområdets östra del. Detta för att skapa ytterligare fördröjning och rening innan vattnet når Dagvattendammen "Droppen" och slutligen recipienten Kalvfjärden.

Tillgänglighet och säkerhet

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

Barnkonsekvenser

Den planerade bebyggelsen kan mycket väl bli bostad åt många barn och ska utformas till fördel för ett barn.

Ett separat gång- och cykelstråk löper igenom hela planområdet. Här kommer det vara säkert för barn att röra sig i området tex. till och från skola. Korsningar kommer utformas till fördel för gång- och cykeltrafiken tex. med annan beläggning, en upphöjd yta etc.

Varje kvarter kommer att ha krav på att uppföra lektyor med enkla lekredskap. Dessa ytor ska kunna nås utan att korsa en bilväg.

Konsekvenser för jämställdhet

Genom en medveten gestaltning av gaturum, belysning och gångvägar enligt Trädgårdsstadens ideal kan tryggheten och trivseln förbättras för alla som rör sig genom området. Det finns möjlighet att nå planområdet som gående, cyklande eller med buss och bil vilket borde gynna jämställdheten.

**TEKNISK SERVICE/  
FÖRSÖRJNING**

## Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. VA-ledningar kommer att läggas ner i de kommunala gatorna och där placeras också anslutningspunkterna för bostadshusen.

## Sopphantering

All sopphantering för området kommer att ske i underjordiska behållare. När det gäller återvinning kommer det att utredas var en återvinningsstation kan rymmas i eller i angränsning till planområdet.

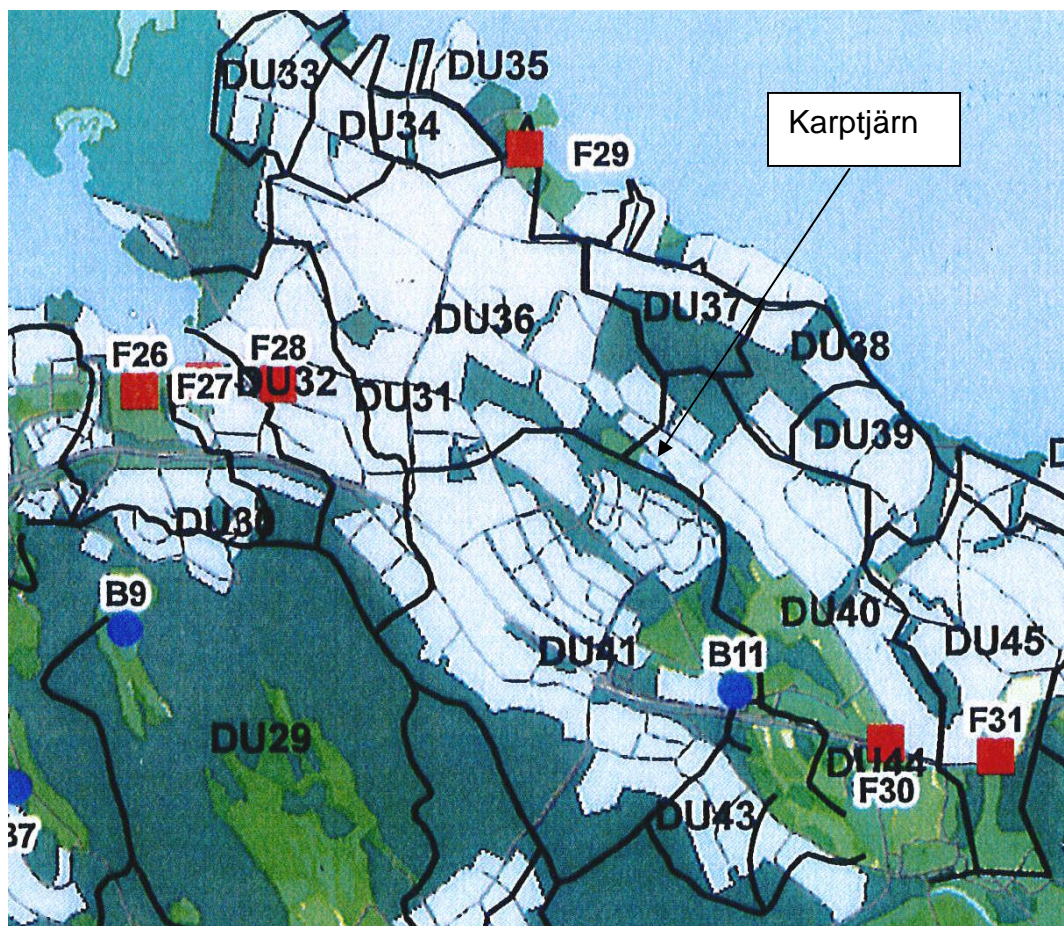
Det ska även förberedas plats för underjordiska behållare utomhus, för att kunna hantera matavfallsåtervinning i framtiden.

## Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt. Resterande vatten leds via det kommunala dagvattensystemet till en ny dagvattendamm som kommer att anläggas i planens östra del. Där fördröjs och renas vattnet innan det släpps vidare till dagvattendammen "droppen" och ut mot Kalvfjärden. Dammen kommer inte ta hela parkytan i anspråk utan det troligaste är att den lokaliseras i västra delen av området. Kommunens mål är att försöka återskapa värden som försvunnit från platsen genom t.ex. återplantering av al, vattenväxter och andra för Tyresö naturligt förekommande arter som trivs vid dammar. Dammens exakta lokalisering och utformning får dock arbetas vidare med till utställningen av planen.

Karptjärn med omgivandevåtmark, som ligger strax norr om planområdet, är i kommunens naturinventering (1998), liksom i översiktsplanen (2008), utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område med bland annat skyddsvärdvattenflora. Tjärnen är känslig för hydrologiska förändringar samt närsalttillförsel och bör därför inte tillföras något dagvatten från det nya bostadsområdet. En del av bebyggelsen (den östra) avvattnas naturligt norr ut. Idag släpps dagvattnet ut i läget som kartan nedan visar. Där finns en naturlig infiltrering som fungerar bra och bör finnas kvar. Alternativet skulle vara att anlägga en dagvattendamm i detta läge men detta anser kommunen inte som lämpligt.

Bilden på nästa sida visar de delavrinningsområden (DU 36 och DU41) som planen ligger inom.



Värme	Fjärrvärme finns utbyggt i Tyresövägen, i närheten av området. I den markanvisningstävling som kommer att göras kommer höga krav ställas energinåla uppvärmningslösningar och ett energieffektivt byggnadssätt.
Upplagsplats	En del av planområdet används idag som upplagsplats för massor. För att kunna använda dessa ytor under tex. utbyggnaden av området finns i planen bestämmelserna B(U1) och PARK(U1). Det innebär att dessa ytor får användas för upplag och etablering i max 10 år från och med att planen vunnit laga kraft. Efter max 10 år kan bostäder och park anläggas.
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>	Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Karin Norlander - Planarkitekt Martin Larsson - Exploateringsingenjör



Roland Karlsson och Camilla Engel - Anläggningsingenjörer

Helena Hartzell - Trafikplanerare

Caroline Novak – Bygglovsarkitekt

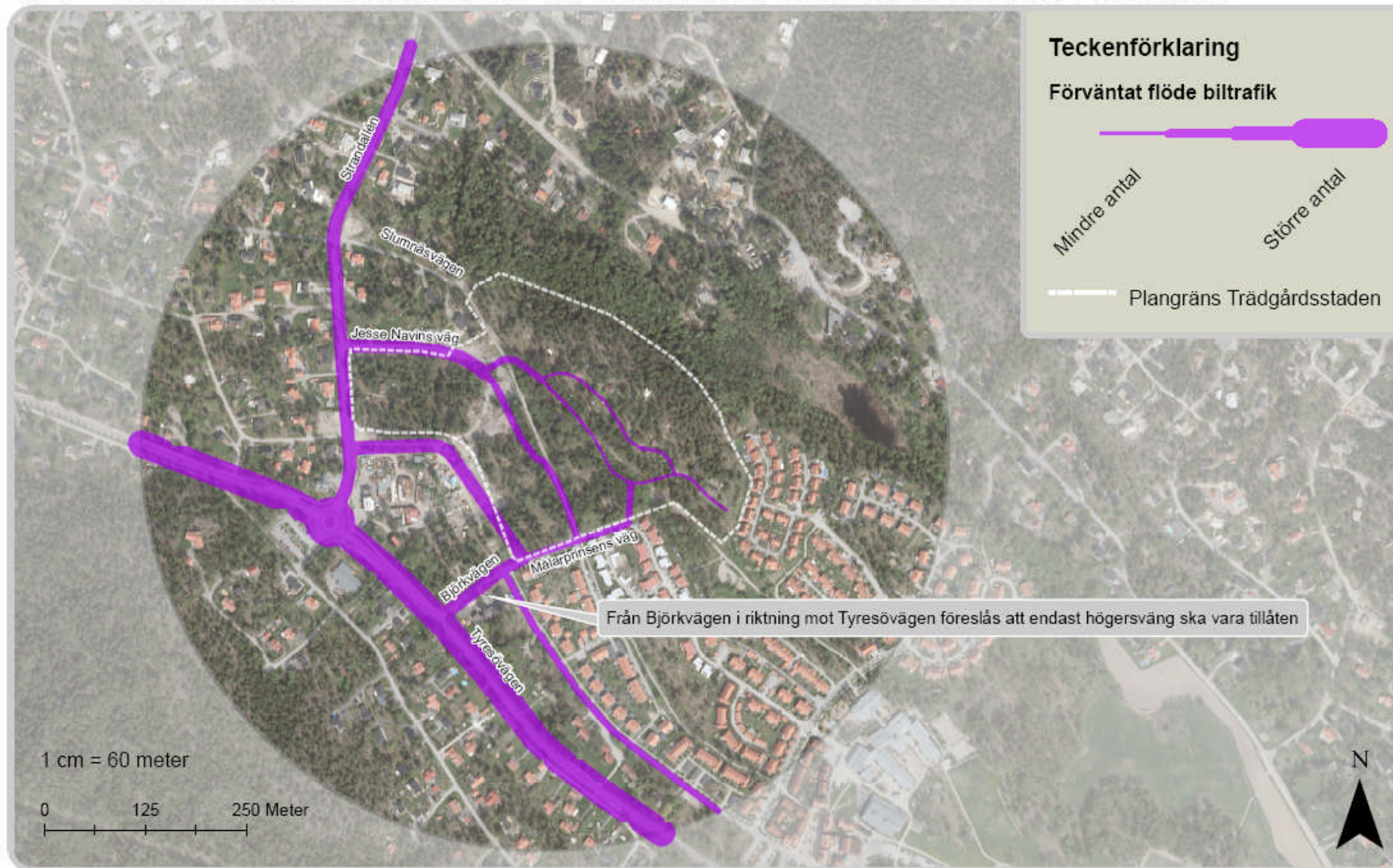
Karin Troedsson, Rasmus Nordekvist – Kartingenjörer

Göran Bardun - Kommunekolog

Bilaga 1. Situationsplan



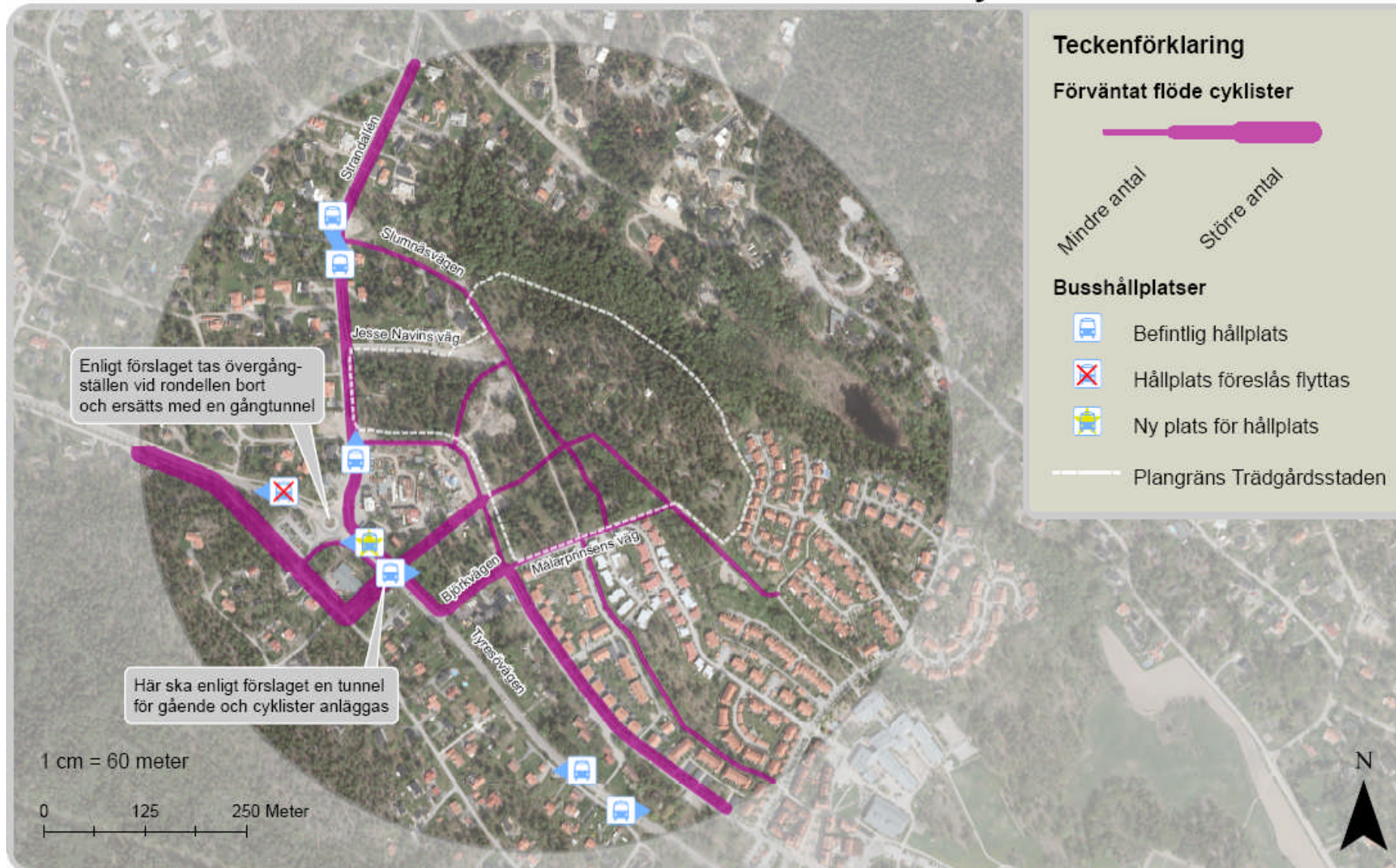
## Bilaga 2. Flödeskartor

**Trädgårdsstaden Etapp 3****Schematisk illustration av de förväntade flödena av bilister i området**



## Trädgårdsstaden Etapp 3

### Schematisk illustration av de förväntade flödena av cyklister i området





# Trädgårdsstaden Etapp 3

## Schematisk illustration av de förväntade flödena av gående i området



Planbeskrivning

Samrådshandling 22/28

Maj 2011

## Bilaga 3. Skuggstudier

(Kommer att presenteras vid Utskottets möte)

Bilaga 4. Behovsbedömning

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**  
**Karin Norlander**

**maj 2011**

BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Trädgårdsstaden etapp 3



## Nuvarande markanvändning

Planområdet ligger centralt i Tyresö Strand i anslutning till Pilvägen, Strandallén och den planerade förlängningen av Maria Sofias väg. Större delen av området består av gamla fritidshustomter med naturlig karaktär, men det finns även ett par partier med ren naturmark. På flera ställen är de gamla fritidshusen rivna och kvar finns endast partier med trädgårdsväxter, flaggstångsfästen och vattenpumpar som vittnar om vad som tidigare funnits på platsen. Den södra delen av planområdet innehåller bodar, skjul och olika typer av upplag som tillhör den småskaliga industriverksamhet som tidigare bedrivits i området.



### *Den befintliga miljöns känslighet*

Områdets landskapsbild är karaktäristisk för stora delar av Tyresö och Södertörn och präglas av kuperad terräng, flacka höjdplatåer och korsande sprickdalar med frodigare vegetation och fuktigare mark. Genom områdets norra del går en höjdrygg med ett tunt jordtäckte och knapp närings- och vattentillgång. Där växer huvudsakligen så kallad tallskog av lingonristyp med främst tall och enstaka enar i träd-/buskskiktet. På marken växer lingonris och ljung och i de torraste partierna renlavar. I de lite lägre partierna, med tjockare jordtäckte, blir vegetationen frodigare. Här trivs fler trädarter – gran, björk, lärk, asp, ek och rönn. På marken finns huvudsakligen vanliga blandskogsväxter såsom blåbär, harsyra, majbräken och örnbräken. Generellt är det bara närmast fritidshuset som trädgårdsväxter dominerar. I mitten av planområdet finns ett område med relativt tät fuktig blandskog. Här växer mycket björk men även tall, gran, klibbal och en del asp i skogsbrynen. Skogsområdet är omgivet av vägar och gränssar till tomtmark, vilket gör att skogen delvis är utdikad. På ett ställe finns ett mindre område med stående vatten.

Enligt den områdesanalys och naturinventering som gjordes av Tyréns i augusti 2008 innehåller planområdet inga höga naturvärden, ekologiskt särskilt känsliga områden eller omistliga värden för landskapsbild

Karptjärn med omgivande våtmark, som ligger strax norr om planområdet, är i kommunens naturinventering (1998), liksom i översiktsplanen (2008), utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område med bland annat skyddsvärd vattenflora.

### *Teknisk försörjning*

Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet, men fritidshusbebyggelsen inom planområdet är inte ansluten utan har enskilda VA-lösningar. Dagvattnet rinner via ett kulvertsystem till dagvattendammen Droppen och sedan i öppna diken till Kalvfjärden. Fjärrvärme finns utbyggt i Tyresövägen i anslutning till området.



### *Trafik*

I dag når man området från Strandallén, Slumnäsvägen, Björkvägen och Jessie Navins väg. Gång- och cykelvägar löper genom området i Slumnäsvägens förlängning och längs Strandallén. Planområdet är relativt välförsörjt med kollektivtrafik. De närmaste busshållplatserna finns på Tyresövägen och på Strandallén. Möjligheten att anlägga en gångtunnel under Tyresövägen finns strax söder om området, i anslutning till den planerade skolan och förskolan. Planområdets västra del är delvis påverkat av trafikbuller från Strandallén.



### *Miljö kvalitetsnormer*

Inga miljö kvalitetsnormer överskrids i dagsläget.

### *Förorenad mark*

Inom en del av fastigheten Strand 1:390, som ligger strax utanför planområdet, bedrevs fram till 1981 impregneringsverksamhet. Delar av området sanerades under början av 1980-talet. I juni 2001 gjorde Golder Grundteknik en miljöteknisk undersökning av området för att utreda förekomsten av kvarvarande föroreningar i jord, grund- och dagvattnen från de verksamheter som bedrivits på fastigheten. Även en miljö- och hälsoriskbedömning gjordes för att klargöra de eventuella risker för hälsa och miljö som de föroreningar som upptäckts på fastigheten kan utgöra idag och vid en framtida exploatering av fastigheten. Undersökningarna visade att jordproven på den del av fastigheten, där trädimpregnering tidigare utförts, innehåller halter av föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning.

### **Detaljplanens karakteristiska egenskaper**

Planarbetet syftar till att utreda hur Trädgårdsstadens tredje etapp kan bebyggas med parhus, radhus och mindre flerfamiljshus med tillhörande infrastruktur. Kommunens målsättning är att området ska bli ett bra exempel på uthålligt samhällsbyggande genom att bli en minimerad energiförbrukning. Detaljplanen kommer att hållas relativt generell för att lämna möjligheter till detaljutformning av området i samband med den markanvisningstävling som ska genomföras efter planarbetet. Till planen hör framtagna gestaltungsprinciper som till utställningen ska omarbetas till ett kvalitetsprogram som ställer fast riktlinjer för utformningen av området för att garantera en god kvalitet.

### **Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat**

#### *Förening med andra projekt*

De senaste 15 åren har Tyresö Strand genomgått en successiv omvandling och utvecklats från ett glest sommarstugeområde med inslag av permanent bebyggelse till ett modernt bostadsområde. Kommunen har sedan 60-talet köpt in mark, bl a i Trädgårdsstaden, för att blanda upp villabebyggelsen med större eller mindre flerbostadshusområden. Planområdet

utgör Trädgårdsstadens tredje etapp och är i kommunens översiktsplan från 2008 utpekad för "tätare bostadsbebyggelse, som grupphusbebyggelse eller flerbostadshus av något slag". Strax söder om planområdet, på det f d brädgårdsområdet, har nyligen en detaljplan tagits fram för en ny skola och förskola.

### *Markföreningar*

Hela det förenade området inom Strand 1:390 kommer att saneras innan det tas i bruk för känslig markanvändning. När området har sanerats bedöms det inte utgöra någon risk för miljö och hälsa, vilket innebär en förbättring jämfört med dagsläget.

### *Trafik*

Planarbetets mål är att skapa en långsiktigt hållbar trafiklösning för området genom en medveten planering av gång-, cykel- och bilvägar som knyter ihop och skapar naturliga kopplingar mot angränsande bostadsområden och omkringliggande grönområden. Trafikflödeskartor har tagits fram för att hitta dessa kopplingar och trafikrörelser i och i angränsning till planområdet. Nästa steg i trafikplaneringen är att ta fram en mer detaljerad trafikanalys för att undersöka om de önskvärda lösningarna fungerar rent tekniskt. En föreslagen lösning är tex. att låta Björkvägen hållas öppen för högersvängande utfartstrafik för att jämna ut trafikflödet i området.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids inom området. För att minska områdets indirekta påverkan på miljö kvalitetsnormer utanför planområdet har planarbetet som mål att utreda hur området kan bli ett bra exempel på uthålligt samhällsbyggande genom bland annat minimal energiförbrukning, alternativ avfallshantering, sund byggteknik och lågt bilberoende.

### *Landskapsbild*

Trots att området inte har några höga naturvärden innehåller det delområden och enstaka träd som kan vara av stort värde då området bebyggs och som ska skyddas i planen. Inför planens utställningsskede kommer ett kvalitetsprogram tas fram som beskriver mer i detalj hur området och byggnaderna ska utformas för att få en tydlig identitet och boendekvalitet.





### *Vatten- och avlopp*

Den föreslagna bebyggelsen med fler hårdgjorda ytor förväntas generera ökade dagvattenmängder i området. Dagvattnet ska därför, så långt det är möjligt,

omhändertas lokalt. Resten kommer att, ledas till en ny dagvattendamm i planområdets östra del där vattnet renas och fördröjs sedan vidare till dagvattendammen Droppen där ytterligare rening och fördröjning sker vidare ut i Kalvfjärden.

Karptjärn, som ligger strax norr om planområdet, är känslig för hydrologiska förändringar samt närsalttillförsel och ska därför inte tillföras något dagvatten från det nya bostadsområdet. Planområdet ligger inom två olika avrinningsområden varav ingen har avrinning till karptjärn. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala VA-systemet och påverkan från enskilda anläggningar kommer därmed att försvinna.

### *Energi*

Enligt kommunens energiplan som antogs 2008 ska kommunen genom fysisk planering skapa förutsättningar för en hållbar utveckling genom effektiva och hållbara energisystem. Genom att komplettera villabebyggelsen i Tyresö Strand med mer tätbebyggda områden ökar underlaget för kollektivtrafik och lokal service. Ett av målen med planarbetet är att verka för att uppvärmning av den planerade bebyggelsen sker med förnybara eller alternativa energikällor samt med låg energiförbrukning.

### *Trygghet och jämställdhet*

Den nya bebyggelsen knyter ihop Trädgårdsstaden med Tyresö Strands västra och södra delar. Genom en medveten gestaltning av gaturum, belysning och gångvägar enligt Trädgårdsstadens ideal kan tryggheten och trivseln förbättras för dem som rör sig genom området. Det finns möjlighet att nå planområdet som gående, cyklande eller med buss och bil vilket borde gynna jämställdheten.

### *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. Antalet befintliga bullerstörda bostäder ökar inte i och med planens tillkommande, antalet trafikrörelser ökar något men med en genomgående vägstruktur sprids trafiken ut på olika gator i området, tillkommande bebyggelse längs Strandallén blir bullerutsatt men klarar tyst sida. En bebyggelse i detta läge är acceptabel med anledning av att den tillför möjligheten till centrumändamål som ett komplement till Strandallén och kan skydda den bakomliggande bebyggelsen mot buller. Dagvattnet i området leds till en ny dagvattendamm i planområdets östra del. För att minimera tillförseln av dagvatten till Karptjärn placeras bebyggelsen endast på södra sidan av höjden. 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.

# Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

## 1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

## 2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

## 3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

## 4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen.