

## BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR Fastigheten Vintern 22



Aktuellt planområde markerat i rött.

### 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

Planförslagets syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse i detaljplan. Fastigheten ligger i ett område som idag omfattas av detaljplan nr 266, laga kraft 1993-12-16. Enligt planbestämmelserna är ändamålet småindustri och bostad.

Den nya detaljplanen ska göra det möjligt att stycka fastigheten och bilda ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för att tillgodose bl. a. parkeringar, ledningar och underhåll på fasader och tak.

Fastigheten är bebyggd.

### Den befintliga miljöns känslighet

Marken är idag bebyggd med ett flerbostadshus om ca 270 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA). Bygglov har lämnats med stöd av tidigare detaljplans rekommenderade markanvändning.

Innan byggnationen påbörjades bestod marken på fastigheten till största delen av svagt lutande gruslagd yta.

Enligt jordartskartor är fastigheten belägen på morän.

### *Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Någon miljöfarlig verksamhet ska inte ha förekommit på fastigheten och den finns därför inte med i kommunens register över potentiellt förorenad mark.

### *Teknisk försörjning*

Vatten, avlopp och elledningar finns i direkt i anslutning till planområdet.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Öringe Strandväg ca 900 meter från planområdet. Behållare finns för förpackningar av glas, papper, plast och metall samt returpapper och småbatterier.

### *Trafik*

Trafikförsörjningen till planområdet är god. Det finns goda möjligheter att ta sig till planområdet via så väl bil-, gång-, cykel- och kollektivtrafik.

### *Buller*

Planområdet är utsatt för buller över de angivna gränsvärdena.

Se planbeskrivningen sidan 12 om "buller" samt planbestämmelserna på plankartan.

## *Miljö kvalitetsnormer*

Inga miljö kvalitetsnormer för luft respektive vatten överskrids i dagsläget.

## *Landskapsbild*

Planområdet ligger i ett traditionellt villaområde. Enligt översiktplanen från 2008 planeras större förtätningar i direkt anslutning till planområdet.



Planområdet markerat i rött. Förtätningsområde enligt översiktplanen markerat i blått.

Bildkälla: Blomweb.com

## **Risker**

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon risk på betydande nivå.

## **Detaljplanens karakteristiska egenskaper**

Detaljplanen ska göra det möjligt att stycka fastigheten och bilda ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning samt att bekräfta befintlig bebyggelse.

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

### *Omfattning*

Planområdet har en areal om 918 kvm och omfattas av fastigheten Vintern 22.

### *Förenlighet med andra projekt*

Planförslaget ligger i linje med kommunens planerade bebyggelse längs Strandallén enligt översiktsplanen från 2008. Planen möjliggör en kombination av lokaler avsedda för verksamheter i kombination med bostäder.

### *Markföroreningar*

Detaljplanen föreslås möjliggöra småindustri.

Tillstånd för tillkommande tillståndspliktiga verksamheter lämnas av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

### *Trafiken och dess konsekvenser*

En förtätning av boende och verksamheter inom planområdet kan förväntas leda till en ökande trafik, ökningen anses dock vara av försumbar omfattning.

Ingen förändring bedöms mot tidigare tillåten markanvändning.

### *Tillgänglighet*

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas vid planering och bygglov.

En förtätning i – och omkring planområdet bedöms påverka tillgängligheten positivt i form av ökad lokaltrafik.

### *Miljökvalitetsnormer*

Planförslaget anses inte leda till att miljökvalitetsnormer för luft och vatten kommer att överskridas.

### *Landskapsbild*

Föreslagen bebyggelses storlek och höjd bedöms inte medföra negativ påverkan på landskapsbilden.

### *Dagvatten*

Hårdgjord yta (tak, asfalt, osv.) ställer krav på dagvattenhanteringen. Omfattningen anses dock inte vara så betydande att någon åtgärdsplan måste vidtas.

Dagvattnet från fastigheten Vintern 22 är idag anslutet till de allmänna ledningarna via en servisledning.

Dagvattnet från fastigheten rinner ner till naturmarken vid Slumnäsvägen 26, där det via ett utlopp till dike sedan fördröjs och infiltreras i naturmarken.

### *Energi*

Kommunen uppmuntrar användningen av förnyelsebara energikällor.

### *Trygghet och jämställdhet*

Fler bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen kan anses positivt ur jämställdhetssynpunkt.

### *Rekreation*

Alby naturreservat ligger söder om Tyresövägen, ca 400 meter från planområdet. Fler bostäder i nära anslutning till reservatet ger fler människor möjlighet till goda rekreationsmöjligheter.

.

### **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.