

BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Kumla 3:245 & 3:242

Malmstigen 1 & 3, Tyresö kommun, Stockholms län



Bakgrund

Aktuellt planområde ligger i Lindalen som är ett bostadsområde med friliggande enfamiljshus i nordvästra Tyresö. Aktuellt planområde består av två villa-fastigheter. Enligt gällande plan får fastigheterna endast bebyggas med friliggande enbostadshus och tomtstorleken inte understiga 750 kvm.

Kommunen vill skapa förutsättningar för mindre förtätningar med bostäder där det är lämpligt, och eftersträvar att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet.

Syfte

Planarbetet syftar till att göra det möjligt att uppföra mindre bostadshus i form av maximalt fem parhus i högst två våningsplan (7,5 m) med tillhörande komplementbyggnader på fastigheterna Kumla 3:242 och 3:245. Fastigheterna är idag planlagda för enplansvillor, men stora delar av Kumla 3:242 får inte bebyggas på grund av buller från Tyresövägen vid planens upprättande.

Omfattning

Planområdet består av fastigheterna Kumla 3:242 och Kumla 3:245 och är ca 5700 kvm stort.

Förening med andra projekt

Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan och anses inte inverka negativt på eller begränsa omgärdande fastigheters verksamheter.

Den befintliga miljöns känslighet

Planområdet består av två villatomter varav den södra har anlagd karaktär och den norra består till ca hälften av parkeringsyta och hälften kuperad mark med naturmarkskaraktär.

Den kuperade marken anses skyddsvärd och har försetts med en **n₁**-bestämmelse om att naturmarkens karaktär ska bevaras. Planen kräver även marklov för fällning av träd med en stamomkrets större än 30 cm en meter över marken, samt för ändringar av markhöjden.

Då planförslaget innebär att en ökad andel mark hårdgörs ska konsekvenserna av detta minskas genom att den nya bebyggelsen förses med vegetationsklädda tak.

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.

Den planerade markanvändningen beräknas inte ge upphov till någon förorening av marken.

Teknisk försörjning

Planområdet försörjs idag av kommunalt vatten och avlopp, samt el och tele.

Närmaste återvinningsstation finns i korsningen Lindalsvägen /Bollmoravägen eller i Tyresö centrum. Närmsta återvinningsstation finns i Petterboda industriområde.

Bebyggelsen planeras med gemensamma sophus vid planområdets södra infart.

Trafik

Området är väl trafikförsörjt. Det finns goda möjligheter att ta sig till planområdet via så väl bil-, gång-, cykel- och kollektivtrafik. Närmaste busshållsplats ligger på Njupkärrsvägen.

Trafiken på Tyresövägen, som passerar längs planområdet i norr har bedömts som en risk. Se vidare under avsnittet risker.

Den trafikökning som planförslaget väntas medföra anses marginell.

Buller

Delar av fastigheten Kumla 3:242 är utsatt för buller från Tyresövägen som överskrider riktlinjerna för buller för bostäder på 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad utomhus. Flera bullermätningar och en bullerutredning av fastigheten har utförts, för att visa att de delar som är aktuella för bostadsbebyggelse klarar gränsvärdena.

De delar som ligger över de tillåtna bullernivåerna får inte bebyggas med bostäder i planförslaget. Den aktuella marken har prickmarkerats (dvs får inte bebyggas) och kryssmarkerats (får endast bebyggas med komplementbebyggelse). För att ytterligare säkerställa att husen inte blir bullerstörda har planförslaget försetts med en upplysning om att riktvärdena för buller enligt prop. 1996/97:53 inte får överskridas.

Bostäderna kan också ordnas så att uteplatserna blir mot den tysta sidan åt söder, alternativt mot väster men då med förråd som bullerskydd mot norr.

Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer överskrids i dagsläget.

Planändringen anses inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids eller försämrats.

Landskapsbild

Lindalen har en mycket varierande utformning i såväl volym, skala, färgsättning och arkitektoniskt uttryck.

Den planerade bebyggelsen avviker något genom att vara tätare placerad och tillåtas till 7,5 meters nockhöjd (vilket medger två våningar). Detta skiljer sig från gällande detaljplan som medger en våning. Bebyggelsen bedöms dock kunna samspela med omkringliggande småhusbebyggelse i både volym och uttryck. Att förtäta med bebyggelsetyper som saknas i området är även en ambition som kommunen har för att kunna erbjuda ett varierande bostadsutbud i alla kommundelar.



Planområdet sett från öster

Risker

Risken olyckor med transporter av farligt gods på Tyresövägen har analyserats i ett tidigare planarbete för granntomten och då uppskattade brandkonsulten att risken för att en olycka inträffar är liten, samt att konsekvenserna av en olycka sannolikt blir mindre än i beräkningen. Dessutom togs det idag existerande bullerplankets inverkan på eventuell olycka inte med i kalkylen då dess slutgiltiga utformning inte var känd vid utredningstillfället, men dess effekt bedömdes reducera riskerna. Vid uppförandet utfördes planket tätt nertill, vilket ytterligare minskar riskerna vid händelse av en olycka.

För att reducera brandrisken vid en eventuell olycka har planförslaget försetts med planbestämmelser om att bostadshus som placeras närmre vägen än 35 meter ska utföras med fasader av obrännbart material, och att sovrum och tilluftsdon inte placeras mot/i fasader som vetter mot vägen. Dessutom tillåts inte bostadsbebyggelse de 30 metrarna närmast vägen.

Dagvatten

All planerad bebyggelse utförs med s.k. gröna tak för att öka dagvattenfördröjningen. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt inom planområdet leds bort via det kommunala dagvattensystemet.

Trygghet och jämställdhet

Planområdets placering centralt i Tyresö och med god tillgänglighet via olika transportsätt kan ses som positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Att kunna erbjuda ett varierat utbud av olika bostadstyper inom varje område anses också positivt ur ett socialt perspektiv.

Rekreation

Möjligheten till utevistelse, lek och rekreation bedöms som goda för planområdet då varje bostadsfastighet anordnas med en egen uteplats. Planområdet får även en gemensam lekyta mellan husen och den kuperade delen av Kumla 3:242 som bevaras obebyggd kommer att erbjuda goda lekmöjligheter. I närheten av planområdet finns även två förskolor med lektytor.

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.