

Planbeskrivning

Detaljplan för vård- och omsorgsboende i Strand

Strand 1:388, Strand 1:389, Strand 1:391 m.fl., Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1: Ortofoto över ungefärligt planområde med omnejd. Planområdet är markerat i blått. Planområdet ligger vid Tyresövägen och Björkvägen.

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Ärendeinformation.....	3
Hela Detaljplanen.....	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	5
Befintligt	13
Genomförandetid	14
Planeringsförutsättningar.....	14
Kommunala.....	14
Regionala.....	14
Riksidressen	15
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	15
Miljökvalitetsnormer	15
Miljö	16
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	26
Kulturmiljö	29
Sociala	30
Teknik	30
Service.....	30
Trafik.....	30
Konsekvenser.....	33
Natur	33
Miljö	36
Hälsa och säkerhet	38
Sociala	43
Trafik.....	43
Motiv till detaljplanens regleringar	45
Motiv till reglering	45
Genomförandefrågor	48
Fastighetsrättsliga frågor	48
Tekniska frågor	49
Ekonomiska frågor.....	50
Organisatoriska frågor	51
Prövning enligt annan lagstiftning	52
Upplysningar.....	52
Planeringsunderlag.....	53
Kommunala.....	53
Utredningar	54
Regionala.....	54

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende med cirka 100 lägenheter och dagverksamhet samt lokaler för hälso- och sjukvård. Detaljplanen ska också säkerställa en trafiksäker infrastruktur inom allmän plats.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplanens namn

Vård- och omsorgsboende i Strand.

Plannummer

500.

Diarienummer

KSM/2023:301.

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades i stadsbyggnadsutskottet 26 april 2023 § 13.

Förfarande och lagstiftning

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2023:173) i dess lydelse från 12 april 2023 och upprättas med standardförfarande.

Planskede och tidplan

- Planuppdrag: 2023-04-26
- Samråd: kvartal 2 2024
- Granskning: kvartal 4 2024–1 2025
- Antagande: 2025-06-17
- Laga kraft: 2025-12-17



Figur 2. Planprocessens olika skeden.

Hela detaljplanen

Behovet av vårdplatser i Tyresö har ökat i takt med befolkningsökningen samt att en större andel av befolkningen är äldre. Kommunen behöver tillskapa fler platser på vård- och omsorgsboende. I kommundelen Strand finns idag inga vård- och omsorgsboenden. Ett boende i Strand kompletterar kommunens befintliga boenden i Trollbäcken, Farmarstigen och i Tyresö centrum.

Vård- och omsorgsboendet innebär en byggnad i tre våningar med en fjärde takvåning på en del av byggnaden. Byggnaden inrymmer också dagverksamhet, lokaler för hälso- och sjukvård samt tekniska utrymmen. Detaljplanen innebär också en byggrätt för tillhörande komplement som förråd, väderskydd för cykel med mera.

Dagverksamhet syftar till att underlätta för den enskilde att upprätthålla sociala kontakter och ge möjlighet till att delta i aktiviteter tillsammans med andra. Kommunen ser ett behov av träffpunkter för äldre i alla kommundelar. En dagverksamhet belägen i Strand skulle skapa en fördelaktig och bredare spridning av insatsen i kommunen, med lägre transportkostnader och mindre miljöpåverkan.



Figur 3: Illustrationsplan med byggnadens placering och omgivande markplanering. Streckad röd linje som markerar ungefärligt område för kvartersmark. PE Teknik & Arkitektur, 2025-04-17.

Allmän plats

Detaljplanen innebär att ett område på cirka 1 600 kvadratmeter regleras med allmän plats GATA. Kommunen är huvudman och är ansvarig för utbyggnad och skötsel av allmän plats. Inom användningen GATA ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikanordningar, trottoarer, cykelvägar, planteringar, gräsytor, snöupplag med mera. Användningen ska göra det möjligt att utveckla gaturummen till trygga, tillgängliga och trafiksäkra miljöer.

Kvartersmark

Användning

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till B, bostäder och D, vård inom ett område på cirka 11 300 kvadratmeter. Användningen innefattar vård- och omsorgsboende eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten som parkering, angöring, förråd, personalutrymmen och dagverksamhet ingår i användningen. Ett befintligt enbostadshus som ägs av kommunen planeras att sparas, och kommer att nyttjas av vård- och omsorgsboendet för olika tillställningar och aktiviteter. Kommunen bedömer att riskerna med att kombinera enskild och allmän kvartersmark är hanterbara i detta fall. Kommunen eftersträvar en detaljplan som är användbar under lång tid, och bedömer att fördelarna med en flexibel användning i detta fall väger tyngre än riskerna.

Placering

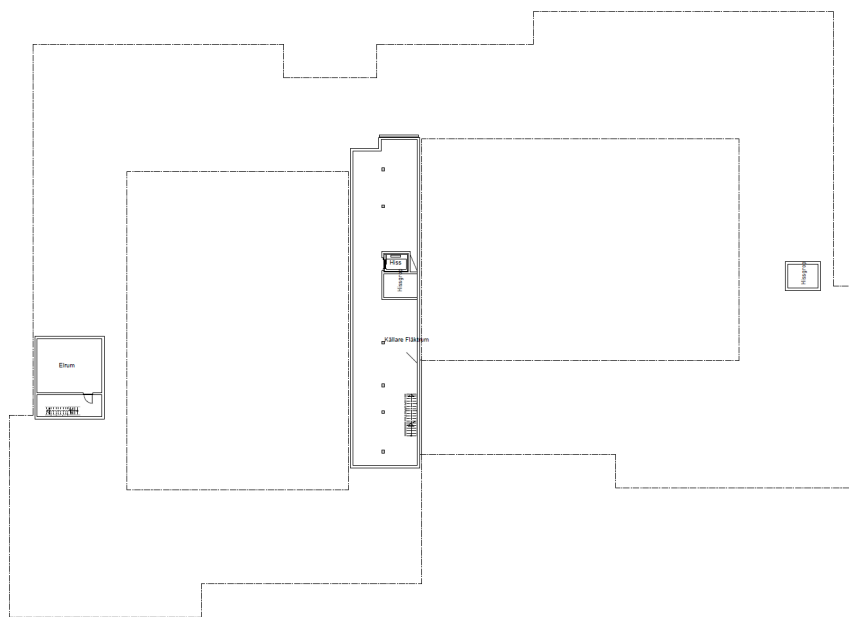
Placeringen av byggnaderna regleras genom att delar av planområdet planläggs med ö₁ (att marken inte får förses med byggnad). Bestämmelsen syftar till att skapa ett avstånd till omgivande bebyggelse och möjliggöra dagvattenhantering samt anpassning till omgivningens karaktär med förgårdsmark. Byggnaden planeras ha slutna innergårdar. Dessa är skyddade från buller och får goda ljusförhållanden och kan enkelt nyttjas av verksamheten.

Byggnadernas utbredning

Den byggbara ytan för vård- och omsorgsboendet regleras med en egenskapsbestämmelse (e₁) som tillåter en största byggnadsarea på 3 450 kvadratmeter. Bestämmelsen säkerställer byggnadsarea på 3 260 kvadratmeter som krävs för huvudbyggnaden samt möjlighet att uppföra komplementbyggnader till en byggnadsarea på 190 kvadratmeter som förråd, växthus, byggnad för reservkraft samt väderskydd för cykel med mera. Utöver detta medger plankartan en byggrätt på 125 kvadratmeter för att kunna behålla en befintlig byggnad, vilket regleras med egenskapsbestämmelse (e₂). Begränsningen av byggrätten innebär att ytor finns för dagvatten- och skyfallshantering inom kvartersmarken, samt att yta finns för att skapa en fungerande utemiljö som kan nyttjas av de boende. Vård- och omsorgsboendet ska förses med reservkraftanläggning, vilken inryms i separat komplementbyggnad i planområdets nordöstra hörn, intill E-området. E-området möjliggör byggnad för transformatorstation.

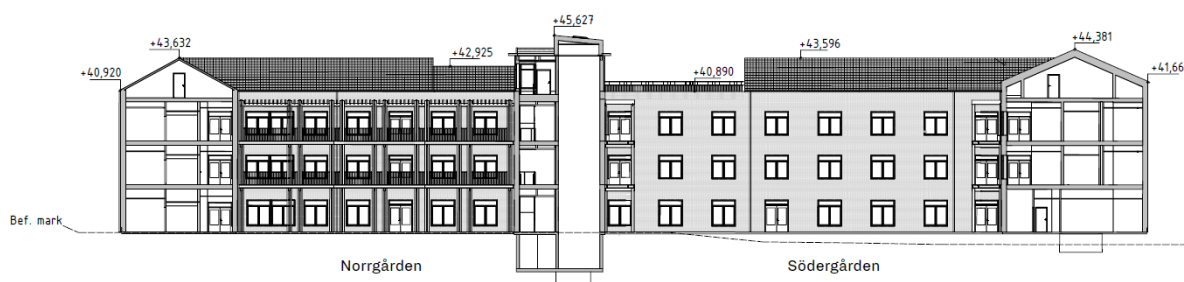
Byggnadernas höjd

Planområdet är en del av ett planerat förtätningsområde där kommunen ser potential för en högre exploateringsgrad. Byggnaden planeras i tre våningar med en mindre del på fyra våningar. Detta för att förhålla sig till de lägre parhusen men samtidigt möta det förtätningsområde som är tänkt längs Tyresövägen. Byggnaden planeras även med källare i vissa delar, se planritning för källarplan i figur 4.



Figur 4. Planritning över källarplan. Heltäckande svarta linjer visar i vilka delar av byggnaden där källare planeras. Marge Arkitekter, 2024-11-18.

Byggnaden projekteras med en något lägre höjd mot de befintliga par- och kedjehusen vid Målarprinsens- och Maria Sofias väg för att ansluta till området. Byggnaden regleras med en bestämmelse om en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 46,0 meter över nollplanet (h_1). Det innebär en byggnad med en höjd på cirka 17 meter.



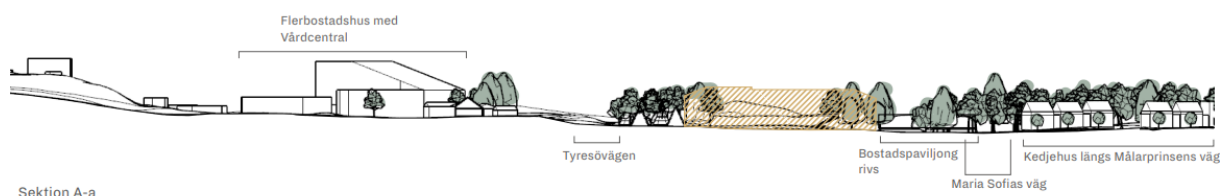
Figur 5. Sektionsritning som visar genomskärning genom byggnad enligt linje i karta ovan (AA). Marge Arkitekter, 2025-05-02.

Det befintliga enbostadshuset regleras med högsta nockhöjd på +36,5 meter vilket innebär en byggnad på cirka 7,5 meter från medelmarknivå.

Detaljplanen reglerar även ett område på cirka 100 kvadratmeter till användningsområde (E) för teknisk anläggning.



Figur 6. Situationsplan som redovisar läge för sektionlinje AA (orange linje) söder om vård- och omsorgsboendet. Sektionsritning redovisas i figur 7. Marge Arkitekter, 2024-10-11.



Figur 7: Sektionsritning (AA) över byggnaden i förhållande till befintlig bebyggelse och terräng. Den nya byggnaden markeras med en orange, skrafferad yta. Marge Arkitekter, 2024-10-11.

Byggnadernas gestaltning

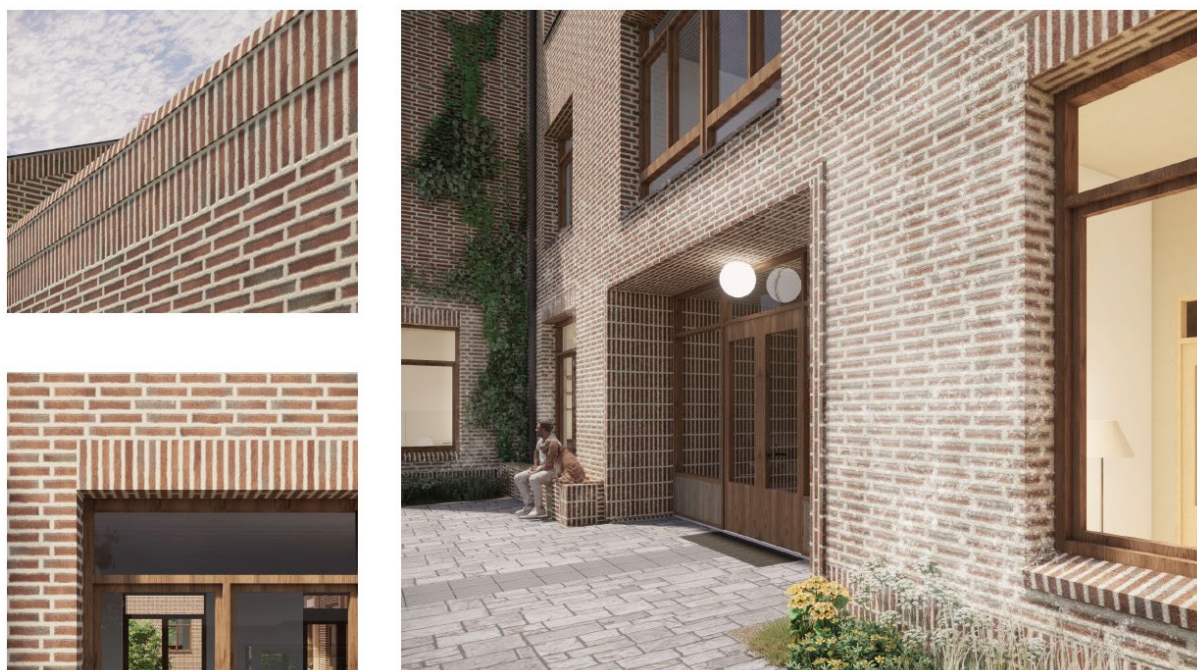
Den nya bebyggelsens utformning inspireras av kulturbebyggelsen vid slottet samt samhällsfastigheter i Strand uppförda i tegel. Vård- och omsorgsboendet föreslås få en fasad i rödbrunt tegel, träfönster och tak i lertegel. Byggnadens volym har utformats för att bryta ner skalan så att byggnaden förhåller sig till den småskaliga bebyggelsen intill planområdet. Volymen har bland annat indrag i fasaden och ett varierat taklandskap med både sadeltak och terrasser som bryter upp volymen.



Figur 8. Illustration som visar planerad bebyggelse sett från Mälarprinsens väg i västlig riktning. Gestaltningen är ett förslag och kan komma att arbetas om. Marge Arkitekter, 2025-04-29.

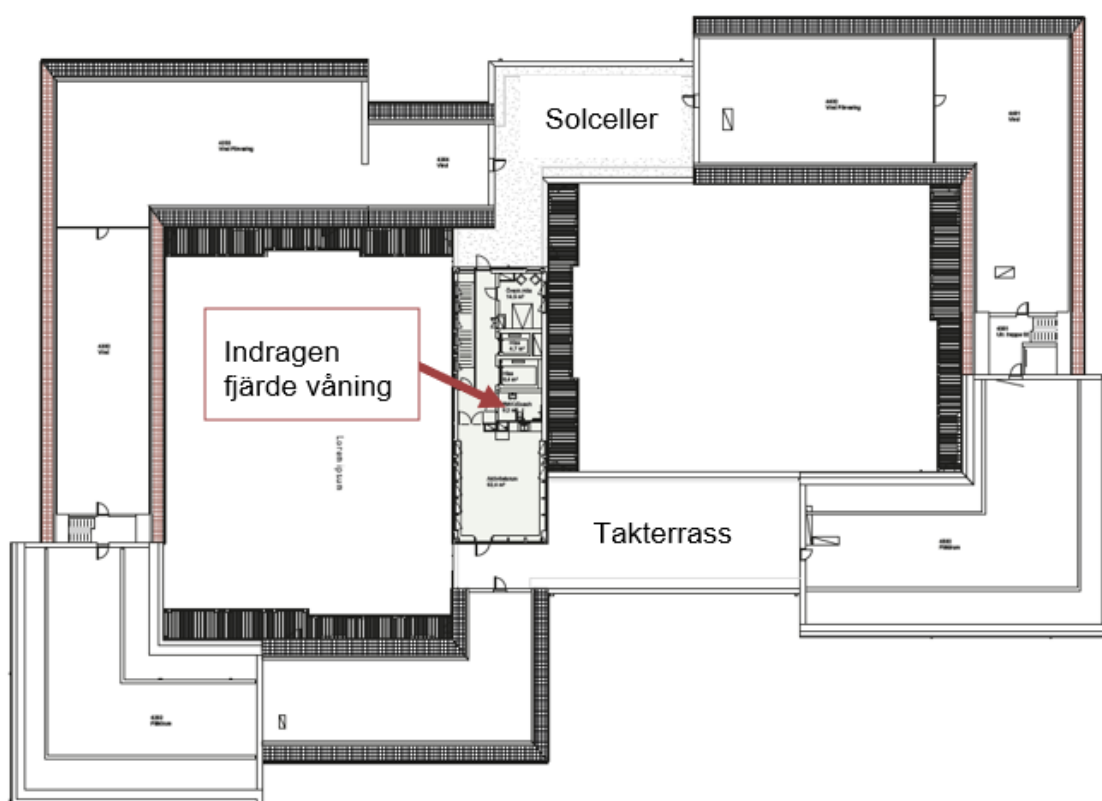


Figur 9. Illustration som visar planerad bebyggelse sett från Tyresövägen i sydlig riktning. Gestaltningen är ett förslag och kan komma att arbetas om. Marge Arkitekter, 2025-05-06.



Figur 10. Utsnitt på delar av fasaden, så som avvikande tegelsättning vid tak, ovan fönster och vid entré. Bilden visar också mötet med dörrparti och fönster i trä samt utsmetad fog i bottenvåningen som ger ett ljusare intryck. Gestaltningen är ett förslag och kan komma att arbetas om. Marge Arkitekter. Marge Arkitekter, 2025-04-29.

Takutformning regleras med en planbestämmelse (f_1) som innebär att minst 70 % av takytorna för huvudbyggnad ska utformas med sadeltak. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden anpassas till omgivande bebyggelse och dess karaktär. För att reglera byggnadens skala i förhållande till omgivningen regleras huvudbyggnadens sadeltak med en minsta takvinkel på 22 grader (o_1) och övriga tak med bestämmelse om att indrag på minst 4 meter från fasad mot gata ska göras för våning över +41 meter över nollplan (f_2). Syftet är att säkerställa upplevelsen av tre våningar mot gata men samtidigt möjliggöra hiss och samlingslokal invid takterrass i mitten av byggnaden.

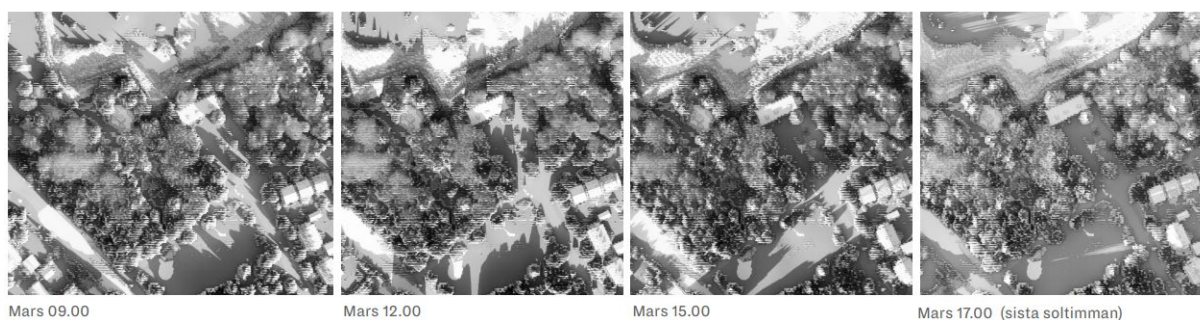


Figur 11. Planritning på tak, med text som beskriver de platta takens funktion med solceller och takterrass samt visar var den indragna fjärde våningen planeras. Solcellsbehovet utreds i projekteringen och solcellernas placering kan komma att ändras. Marge Arkitekter (med text tillagd av Tyresö kommun), 2024-11-18.

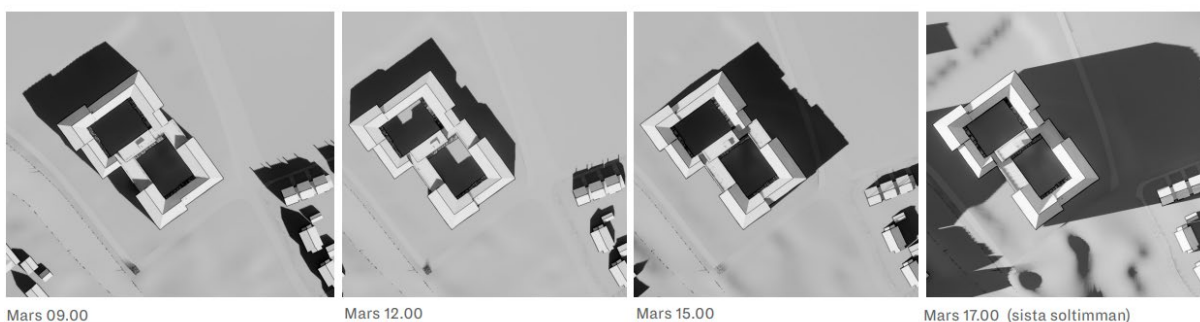
Sol- och skuggförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram för att illustrera sol- och skuggförhållanden under de månader som utemiljön nyttjas. De två innergårdarna har utformats för att komplettera varandra. Det innebär att en innergård har mer sol på förmiddagen och en har mer sol på eftermiddagen. Under vintermånaderna finns det inte solljus på innergårdarna men en uteplats planeras på en takterrass mellan innergårdarna som ger de boende möjlighet att vistas i solljus även under vinterhalvåret. Projektet bedöms ha goda förhållanden med möjlighet till både sol och skugga under alla årstider. Projektet innebär att de närmaste par- och kedjehusen skuggas till viss del på eftermiddagen och kvällen beroende på årstiden. Det bedöms dock inte utgöra en större skillnad från de befintliga solljusförhållanden då husen idag skuggas av de befintliga träden inom kvarteret. Detta presenteras i figur 12–15 nedan.

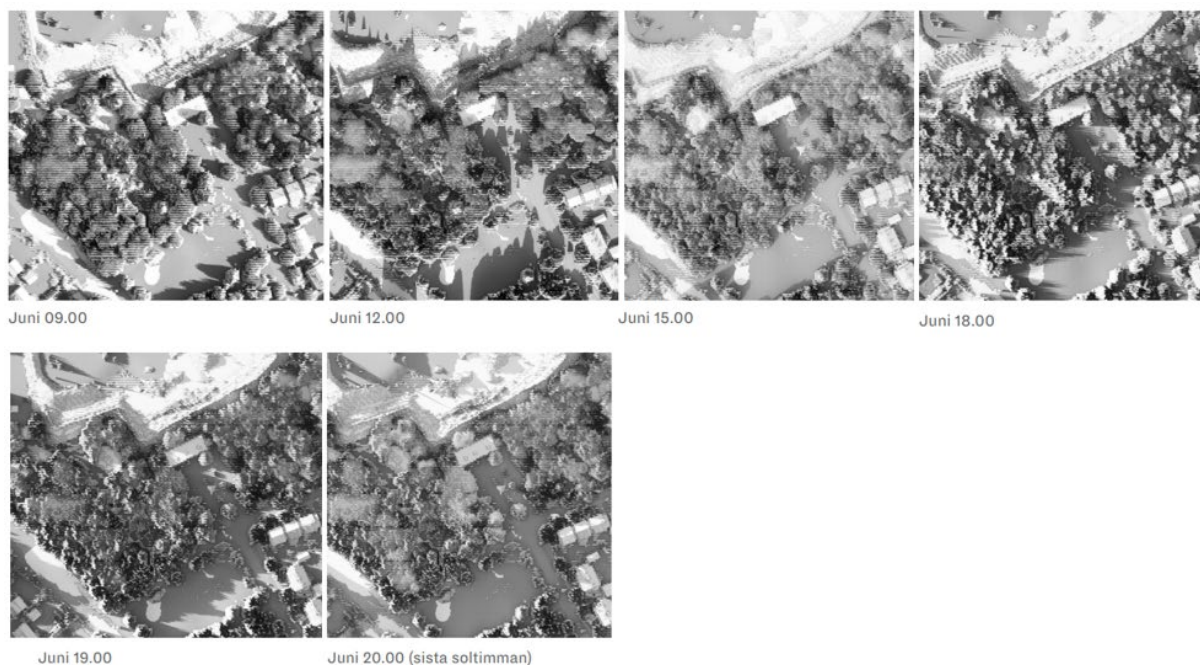
Bostäder väster om planområdet, på andra sidan Tyresövägen, bedöms inte påverkas. Separat sol- och skuggstudie har tagits fram för visa hur skuggningen blir under de första soltimmarna som ger skuggning i västlig riktning, se figur 16–17 nedan.



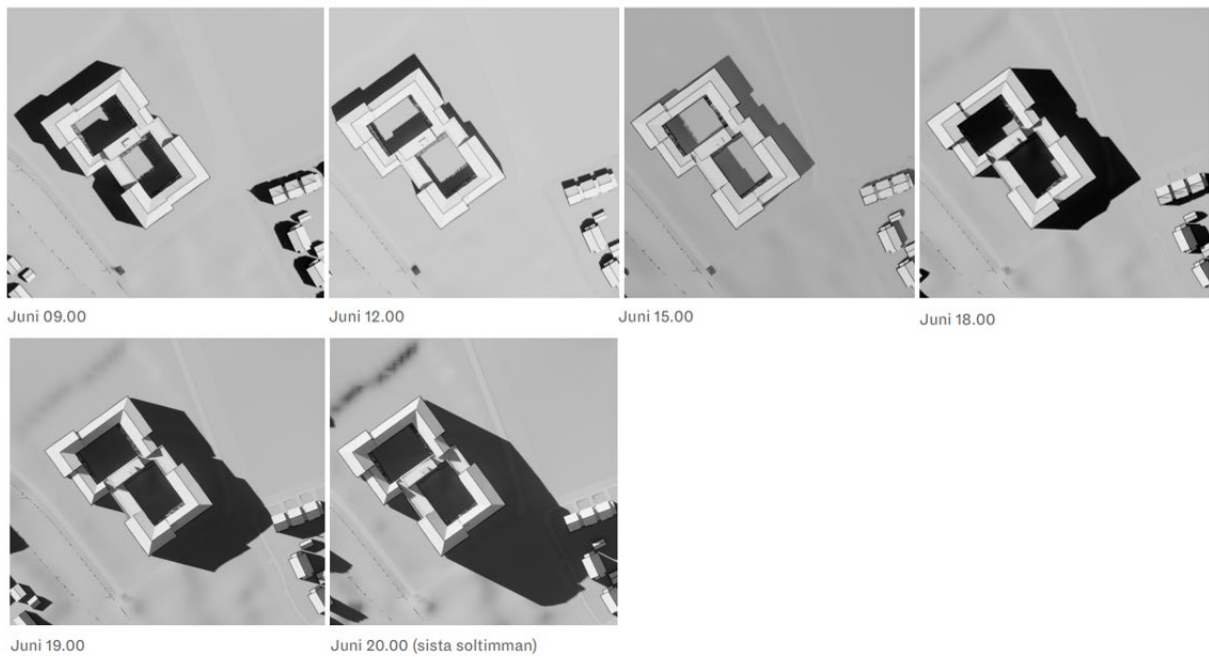
Figur 12. Sol- och skuggstudie. Bilden visar nuvarande situation i mars från morgon (bild till vänster) till kväll (bild till höger), klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 17.00. Marge Arkitekter, 2024-09-16.



Figur 13. Sol- och skuggstudie. Bilden visar framtida situation i mars från morgon (bild till vänster) till kväll (bild till höger), klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 17.00. Marge Arkitekter, 2024-09-16.



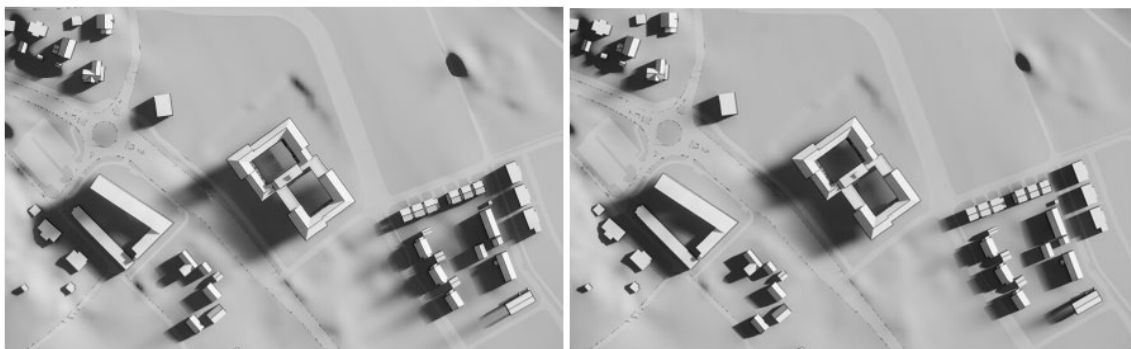
Figur 14. Sol- och skuggstudie. Bilden visar nuvarande situation i juni från morgon (bild till vänster) till kväll (bild till höger), klockslagen 09.00, 12.00, 15.00, 18.00, 19.00 och 20.00. Marge Arkitekter, 2024-09-16.



Figur 15: Sol- och skuggstudie. Bilden visar framtida situation i juni från morgon (bild till vänster) till kväll (bild till höger), klockslagen 09.00, 12.00, 15.00, 18.00, 19.00 och 20.00. Marge Arkitekter, 2024-09-16.



Figur 16. Sol- och skuggstudie. Bilden visar framtida situation i mars vid de första soltimmarna, klockslagen 7.00 (till vänster) och 8.00 (till höger).



Figur 17. Sol- och skuggstudie. Bilderna visar framtida situation i juni vid den första soltimmen, klockslagen 05.30 (till vänster) och 6.00 (till höger).

Befintligt

Planområdet är beläget cirka 550 meter från Strandtorget och Strandskolan samt cirka 300 meter från Alby naturreservat. Från planområdet är det drygt 300 meter gångväg till närmsta busshållplats. Den omgivande bebyggelsen består av villor, par- och kedjehus och bostadsrätter samt vårdcentral och handel/service. Vid korsningen Tyresövägen/Strandallén finns flerbostadshus med bostäder och verksamhetslokaler som ägs av kommunen.

Totalt omfattar planområdet en area på cirka 1,3 hektar. Planområdet ligger i direkt anslutning till Strands masshanteringsplats, Tyresövägen och Björkvägen. Planområdet domineras av frisk blandskog med flera grova träd, en gräsmatta samt grusade ytor. Inom planområdet finns två byggnader som ägs av kommunen, ett tomställt enbostadshus samt ett flerbostadshus med tillfälliga bygglov som löper ut i oktober 2026. Flerbostadshuset behöver rivas och avvecklas i samband med exploatering. Enbostadshuset bevaras och kommer att användas av vård- och omsorgsboendet.



Figur 18: Fotografi till vänster är från infarten i norra delen av området. Fotografi till höger är taget från Björkvägen i nordöstlig riktning med planområdet till vänster om vägen. Tyréns, 2024-02-06.



Figur 19: Snedbild som beskriver området idag. Utdrag från Mapspace med bearbetning av Tyresö kommun.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år (60 månader) för hela planområdet från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges. När planens genomförandetid börjar har fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattades av detaljplan, nummer 370, Skola och förskola på tidigare Brädgårdsområdet. Inom planområdet var marken planlagd för park, skola, förskola, idrottsändamål och viss service som vårdcentral, kontor och kiosk/café samt allmän plats gata, park och gång- och cykelväg. Byggnader tilläts i tre våningar. Planförslaget ersätter berörda delar av detaljplan 370. I övriga delar som omfattas av plan nummer 370 kan en förskola uppföras men området är för litet för att en skola ska kunna byggas på platsen.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2017 (reviderat med redaktionella ändringar 2022) är området utpekad som tät bebyggelse där bostäder i flerfamiljshus och radhus dominerar, med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen. Det framgår också av översiktsplanen att framkomligheten för Tyresövägen ska förbättras och att ny bebyggelse föreslås tillkomma på ömse sidor om Tyresövägen, från Strandallén österut förbi Strandtorget genom pågående och framtida projekt. Kommunen ska också arbeta för att service i form av bland annat skola, idrott, vård och omsorg ska växa i samma takt som antalet invånare.

Kommunens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen utformas så att mark avvaras utanför planområdet för att Tyresövägen i framtiden ska kunna breddas. Detaljplanen innebär även att kommunen kan erbjuda vård- och omsorgsboende inom kommunen samt bidrar till en förtätning av bostäder längs med Tyresövägen.

Regionala

Regionplan

Området är i den regionala utvecklingsplanen för stockholmsregionen, RUFS2050 utpekad som primärt bebyggelseläge. De primära bebyggelselägena har potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. De innehåller både bostäder, verksamheter,

lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse. Platserna har en god regional tillgänglighet och ligger inom 1 200 meter från stationer eller cirka 700 meter från busshållplatser på stornätet. Det innebär att människor kan nå kollektivtrafikens stornät med cykel eller till fots. Planförslaget följer den föreslagna utvecklingen i RUFS2050.

Riksintressen

Planförslaget innebär ingen påverkan på riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Inom planområdet finns inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Enligt Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som de är mest lämpade för.

Kommunen gör bedömningen att markområdet planeras för ett ändamål som är lämpat på platsen. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden påverkas av detaljplanen. Påverkan på de naturvärden som finns beskrivs under rubriken *Konsekvenser/Natur*. Planområdet domineras av frisk blandskog men området är utpekad i översiktsplanen för tät bebyggelse, ligger nära kollektivtrafik och kan ansluta till befintlig infrastruktur i området. Behovet av vårdplatser i kommunen är stort och ett boende i Strand kompletterar kommunens befintliga placeringar som finns i Trollbäcken, Farmarstigen och i Tyresö centrum.

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. I Stockholms län har gränsvärden för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) inte klarats. I Tyresö kommun är dock halterna av kvävedioxid samt partiklar under normvärdena och miljö kvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund) och bedöms inte påverkas av denna detaljplan.

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna för vatten beskriver vilken vattenkvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. För den ytliga avrinning som sker från planområdet är recipienten Tyresån. Den ekologiska statusen bedöms som ”otillfredsställande” med hög tillförlitlighet. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är morfologiska förändringar och kontinuitet. Övergödning bedöms ha ”måttlig”

status. För bottenfauna finns en tidsfrist till 2033, men för övriga kvalitetsfaktorer är målet att nå god status år 2027.

Klassificeringen för den kemiska statusen är ”Uppnår ej god” på grund av att flera prioriterade ämnen har bedömts ej uppnå god status för recipienten. Dessa ämnen är polybromerade difenyletrar (PBDE), Perfluoroktansulfon (PFOS) och kvicksilver. Kviksilver och PBDE är vanligt förekommande miljöproblem för vatten i Sverige där undantag för det framtida målet finns då enskilda detaljplaner ej bedöms kunna hantera ämnesrening på egen hand. Utöver dessa ämnen med mindre stränga krav bidrar PFOS till att god kemisk status alltjämt inte uppnås i vattenförekomsten.

Planförslaget innebär att dagvattenåtgärder kommer att krävas för att inte riskera att föroreningsbelastningen från området ökar. Hur dagvatten ska hanteras beskrivs mer under rubriken *Konsekvenser/Miljö/Dagvatten*.

Buller

Tyresö kommun berörs inte av miljökvalitetsnormerna för buller då kommunen har mindre än 100 000 kommuninvånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Buller inom planområdet beskrivs mer under rubriken *Konsekvenser/Hälsa och säkerhet/Beräkning av omgivningsbuller*.

Miljö

Masshanteringsverksamheten som delvis berörs av planområdet är klassad som en C-verksamhet enligt miljöbalken och har omfattats av flera bygglov med olika start- och slutdatum. Verksamheten kommer att avvecklas vid olika tidpunkter, från 2025 till början av år 2028.

En masshanteringsplats genererar både buller och damm. Det är olämpligt att placera bostäder intill en sådan verksamhet. Masshanteringsverksamheten har dock upphört när byggnaden planeras att tas i bruk och utgör därför inget hinder för vård- och omsorgsboendet.

Natur

Planområdet domineras av frisk blandskog med flera grova träd, en gräsmatta samt ruderatmark och ligger cirka 300 meter från Alby naturreservat. En naturvärdesinventering, trädinventering, fågelartsinventering och fladdermusinventering har tagits fram för att utgöra underlag till detaljplanen.

Naturvärdesobjekt

Inventeringsområdet omfattas inte av några skyddade områden eller andra utpekade områden av ekologiskt intresse. Två naturvärdesobjekt finns inom området (se figur 20), båda med naturvärdesklasserna 3, påtagligt naturvärde. Biotopvärdena utgörs framför allt av grova och gamla träd samt hålträd. De högsta naturvärdena återfinns i den del av inventeringsområdet som utgörs av blandskog med inslag av våtmark (naturvärdesobjekt 2).

Biotopvärden inom inventeringsområdet är främst knutna till förekomst av bärande och blommande träd och buskar vilket gynnar insekts- och fågellivet. Inom inventeringsområdet noterades fyra naturvårdsarter kopplade till gamla träd och fuktiga skogsmiljöer samt sju särskilt skyddsvärda träd och två fridlysta arter av kärlväxter. I anslutning till inventeringsområdet finns sex fynd av de invasiva arterna kanadensiskt gullris och parkslide. De delar av inventeringsområdet som inte ingår i naturvärdesobjekt 1 och 2 har inte bedömts uppnå en naturvärdesklass enligt inventeringen.



Figur 20. Karta över resultatet från fältinventeringen som illustrerar de två naturvärdesobjekt som avgränsades samt de naturvårdsarter som identifierades inom inventeringsområdet. Naturvärdesinventering, Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

Naturvärdesobjekt 1 utgörs av blandskog. Trädsiktet inom objektet utgörs av tall, gran och enstaka sälg. I fältsiktet växer örnbräken samt gräsarter och blåbär. Inom objektet finns tre särskilt skyddsvärda träd som utgör hålträd. Flera exemplar av tallticka växer på två av tallarna inom objektet. Död ved och storfryle finns inom objektet. Den samlade bedömningen av biotop- och artvärde motiverar att objektet bedöms hålla påtagligt naturvärde.

Naturvärdesobjekt 2 utgörs av ung blandskog, dominerad av ek. Trädsiktet består av ek, tall, asp, lönn, björk, ask, ädelgran, gullregn samt sly av alm och ask. Busksiktet utgörs av hassel, berberis, rosarter, gråvide och slån. Fältsiktet domineras av lundgröe, örnbräken, lingon, blåbär, skogsklöver, ställvis allmänt med stensopp. Objektet bedöms ha ett obetydligt artvärde men på grund av faktorer som gynnar insekter bedöms objektet hålla påtagligt biotopvärde. Dessa faktorer är bland annat förekomst av hålträd, död ved, fuktstråk med sockelbildningar på al, mindre öppna vattensamlingar, samt blommande och bärande buskar och ris.

Värdefulla träd

Trädinventering inkluderar redovisning av kulturträd, skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Särskilt skyddsvärda träd är träd som uppfyller ett eller flera av kriterierna enligt Naturvårdsverkets definition. Skyddsvärda träd inom inventering utgörs av hålträd mindre än 40 centimeter i diameter samt grova träd i dimensionerna 45–60 centimeter i diameter. Klassen kulturträd har definierats inom projektet och dessa träd har ett bevarandevärde främst ur kulturell synpunkt och rekreationssynpunkt. Inom inventeringsområdet har odlade äppelträd och päronträd klassats som kulturträd. Mer information om naturvärden i förhållande till planförslaget beskrivs under rubriken

Konsekvenser/Natur.



Figur 21: Resultat från trädinventeringen som visar särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda träd samt kulturträd. Naturvärdesinventering, Sweco, 2023-09-22.

Groddjur

Under naturvärdesinventeringen identifierades ett mindre fuktstråk/sänka i naturvärdesobjekt 2. Fuktstråket skulle kunna innehålla öppet vatten del av året men bedöms på grund av sin ringa storlek och igenväxta och skuggade läge inte vara en lämplig lekmiljö för groddjur.

Fåglar

Under fågelartsinventeringen noterades 28 fågelarter. Av dessa är åtta rödlistade varav tre ingår i en hotkategori på rödlistan. I Artskyddsförordningen anges att arter som omfattas av fågeldirektivets bilaga 1, rödlistade fåglar eller arter med en populationsminskning på minst 50 % sedan 1980 ska prioriteras i artskyddsarbetet. Inga arter som ingår i fågeldirektivets bilaga 1 har påträffats. För

kategorin fåglar som minskat med 50 % eller mer noterades tre arter. Totalt noterades nio prioriterade arter varav sex med häckningskriterium. Inom planområdet har björktrast och grönfink noterats med häckningskriterium. Utanför planområdet i anslutning till projektområdet i närliggande skog- och villaområden förekommer svartvit flugsnappare, kungsfågel och ärtsångare med häckningskriterium. En individ av rödvingetrast har noterats sydväst om planområdet. Övriga prioriterade arter har noterats som förbiflygande. I figur 22 redovisas var observationerna av de olika arterna gjorts.



Figur 22. Prioriterade fåglar som har observerats under fältinventering. Färgade punkter i kartan visar observationer av prioriterade fågelarter som gjorts under inventeringen. Gul heldragen linje visar projektområdet och gul streckad linje visar buffertzonen. Fågelartsinventering, Sweco, 2024-09-19.

Av prioriterade arter som påträffades med häckningskriterium bedöms endast björktrast och grönfink samt möjligen kungsfågel förekomma med revir inom projektområdet. Möjliga boplatser för grönfink bedöms i första hand finnas i omkringliggande villaområden. Kungsfågel påträffades endast utanför planområdet, men det bedöms kunna utgöra en potentiell häckningsmiljö för arten.

Svartvit flugsnappare bedöms inte förekomma med revir inom planområdet men påträffades med två revir i anslutning till det. Hålträd inom planområdet utgör möjligen en livsmiljö med potentiella boplatser för svartvit flugsnappare. Ärtsångare kan inte knytas till planområdet. Häckningsmiljöer för arten finns främst inom intilliggande ruderatmarker med buskmiljöer. Brynmiljön i projektområdet är möjlig häckningsmiljö. God tillgång på brynmiljöer finns i närområdet. Rödvingetrast kan främst knytas till de större sammanhängande blandskogsmiljöer som finns i närområdet i väst- och öst. Övriga prioriterade arter noterades endast som förbiflygande och inventeringsområdet (planområde samt intilliggande inventerad mark) bedöms inte utgöra någon livsmiljö för dessa arter.

Död ved och hålträd förekommer inom planområdet, men inga prioriterade arter beroende av hålträd påträffades där. Hål- och spår efter födosök på träd och död ved bedöms i första hand härröra från större hackspett som påträffades som födosökande vid flera tillfällen.

Fladdermöss

En fladdermusinventering genomfördes under fortplantningstid, mellan 13–17 juni 2024. Vid denna tidsperiod befinner sig fladdermössen i regel i sina reproduktionsområden där honorna lever i kolonier och föder upp sina ungar. Inventering skede genom ljudinspelning i autoboxar samt manuell inventering.

Inom planområdet registrerades lokaliseringsläten och födosöksljud från nordfladdermus. Enstaka registreringar av dvärgpipistrell gjordes också under inventeringen, där både sociala läten och födosöksljud noterades. Fynd av dvärgpipistrell gjordes i planområdets norra del i den igenvuxna trädgårdsmiljö som omger befintligt bostadshus. Nordfladdermöss noterades främst i form av förbiflygande individer i den södra och centrala delen av planområdet. Under den manuella inventeringen sågs inga tecken på kolonier.



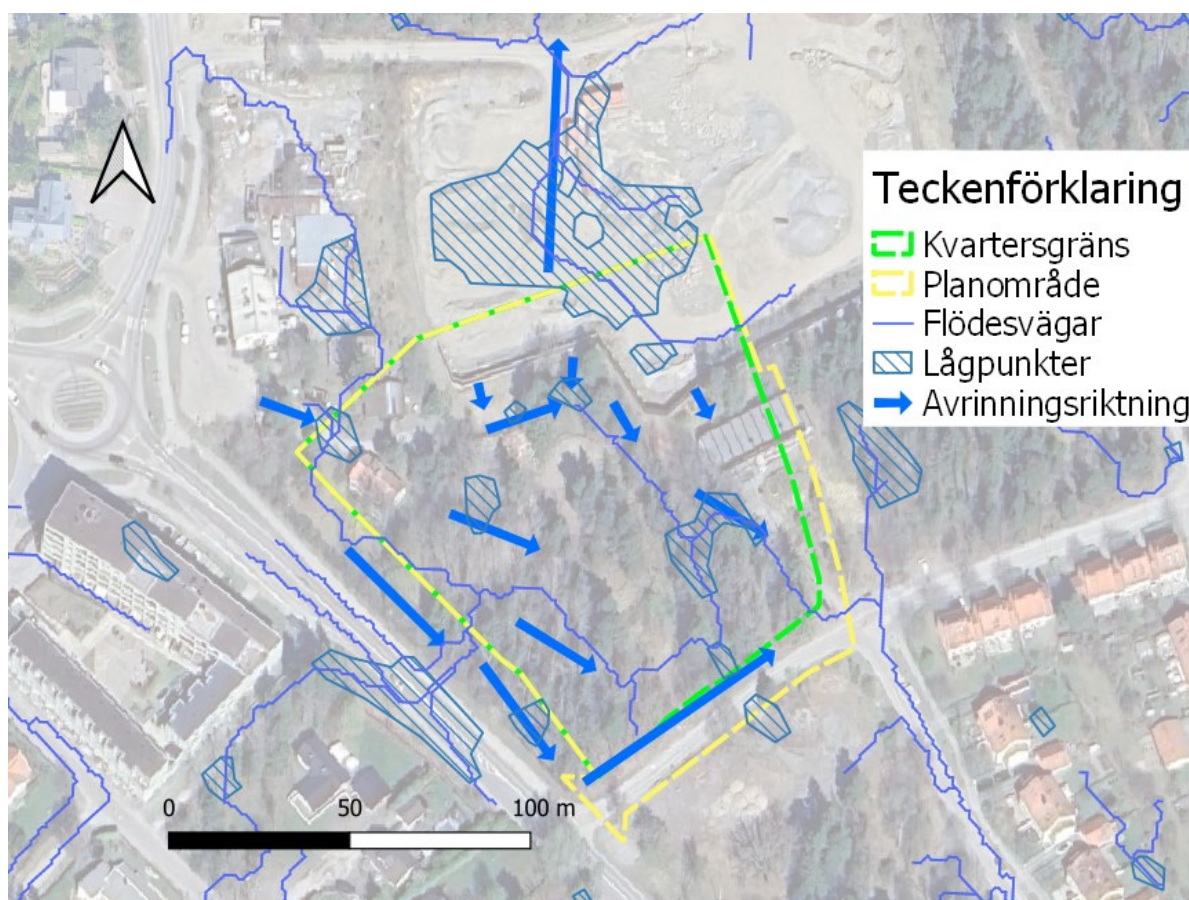
Figur 23. Karta över inventeringsområdet som visar tidigare trädinventering och placering av autoboxarna vid fladdermusinventeringen.
Fladdermusinventering, Sweco 2024-10-04.



Figur 24. Karta över inventeringsområdet som visar artfynd av nordfladdermus och dvärgpipistrell från manuell inventering. Fladdermusinventering, Sweco 2024-10-04

Dagvatten

Planområdet ligger i en sänka från omgivande mark. Dagvattnet rinner i en generell sydöstlig riktning genom planområdet. Detaljplaneområdet avvattnas idag via diken längs vägarna. En dagvattenledning går längs Björkvägen. Enligt en lågpunktsanalys finns en flödesväg in mot planområdet från andra sidan Tyresövägen, befintliga avrinningsriktningen återges i figur 25. De områden som bidrar med dagvatten till planområdet är parkeringen i norr vid rondellen vid Tyresövägen och Strandallén samt delar av Tyresövägen och villaområdet i väster. Dagvatten från masshanteringsplatsen rinner i en riktning bort från planområdet.



Figur 25: Flödesvägar och lågpunkter inom och omkring planområdet. Kartering är genomförd med SMHI:s definition av skyfall på 50 mm nederbörd. Dagvattenutredning Tyresö Strand Vård- och omsorgsboende, Tyréns, 2024-11-18.

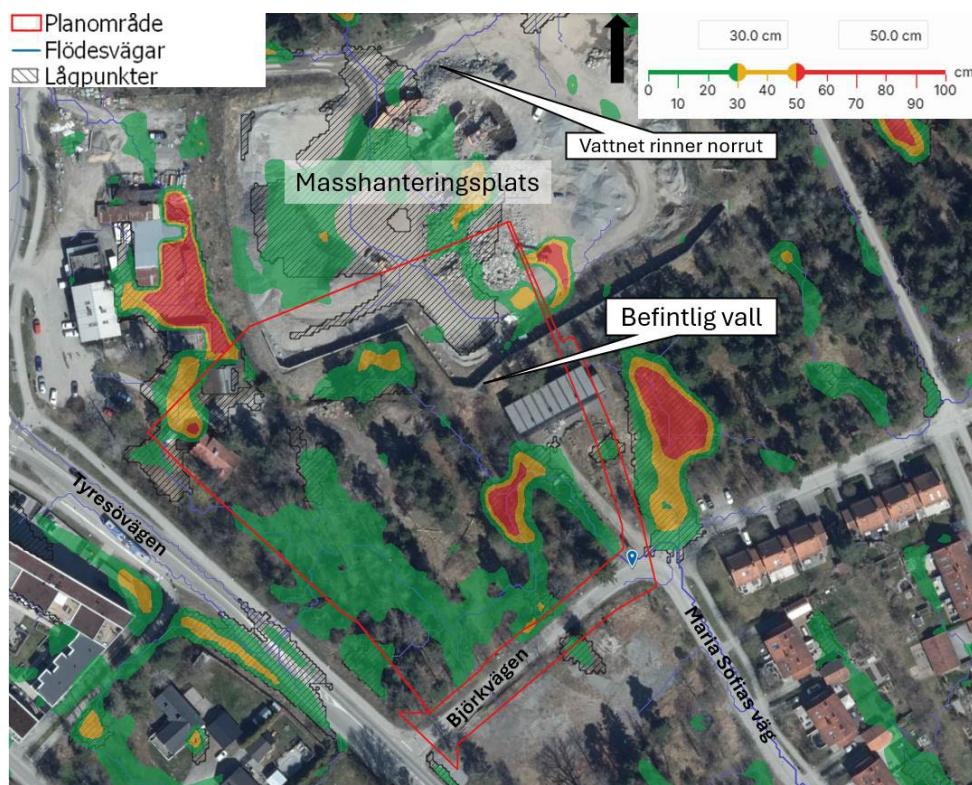
Befintlig markanvändningen utgörs till största del av naturmark, grusyta, tak och asfalterad väg. Mer information om dagvatten i förhållande till planförslaget beskrivs under rubriken

Konsekvenser/Miljö/dagvatten.

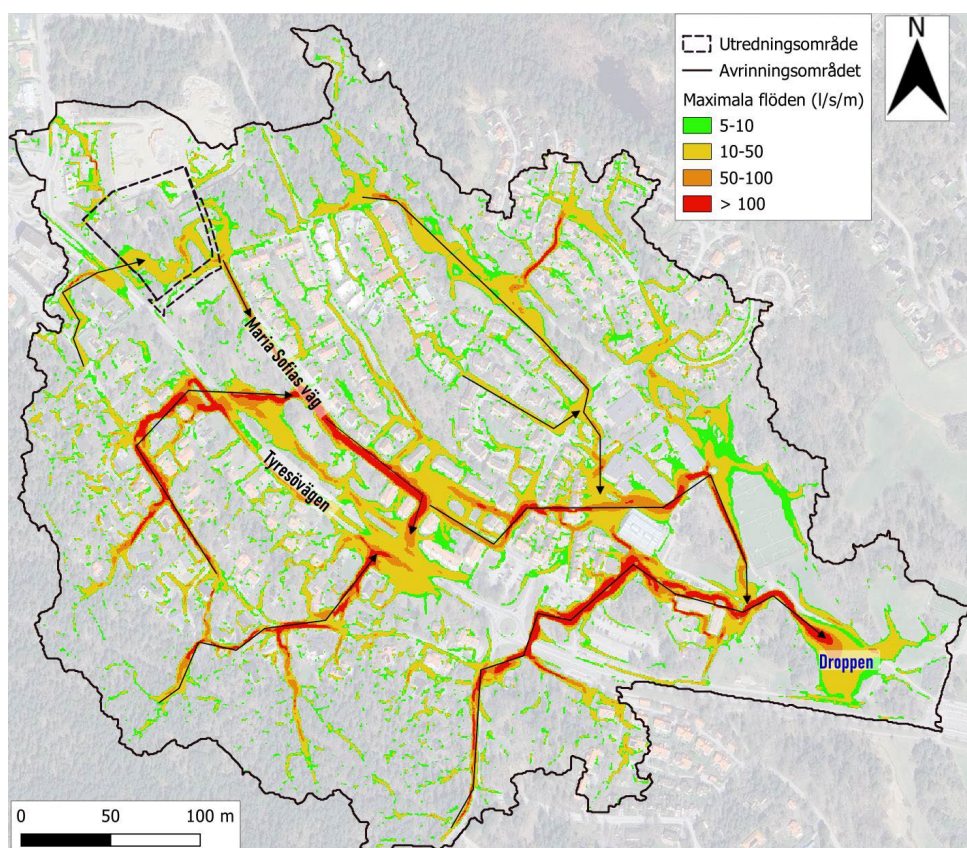
Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet omfattas inte av översvämningar från hav och vattendrag men är påverkat av översvämning vid skyfall. Det finns några lågpunkter inom planområdet som kan vattenfyllas vid ett skyfall. Lågpunkter med en total volym om cirka 125 kubikmeter finns inom området. Figur 26 visar skyfallssituationen med hänsyn till ledningsnätet. Skyfallet rinner från parkeringen i norr vid rondellen samt från delar av Tyresövägen och villaområdet i väster via planområdet och vidare i en sydöstlig riktning via Maria Sofias väg. Nedströms (söderut) finns ett översvämningsdrabbat bostadsområde, se figur 27. Lågpunkten som finns på masshanteringsplatsen, norr om planområdet, riskerar vid skyfall att fyllas upp till en nivå på cirka +29,1 där vattnet rinner söderut mot planområdet. Mer information om skyfall i förhållande till planförslaget beskrivs under rubriken *Konsekvenser/Hälsa och säkerhet/Översvämning.*



Figur 26: Planområdet i förhållande till kommunens skyfallsanalys (maximalt vattendjup vid 100-årsregn med klimatkfaktor 1,3 inklusive dagvattenledningsnätet). Maxdjup (m) ledningssystem. Dynamisk modellering med kopplad modell, utförd 2021. Tyrens, 2024-02-06.

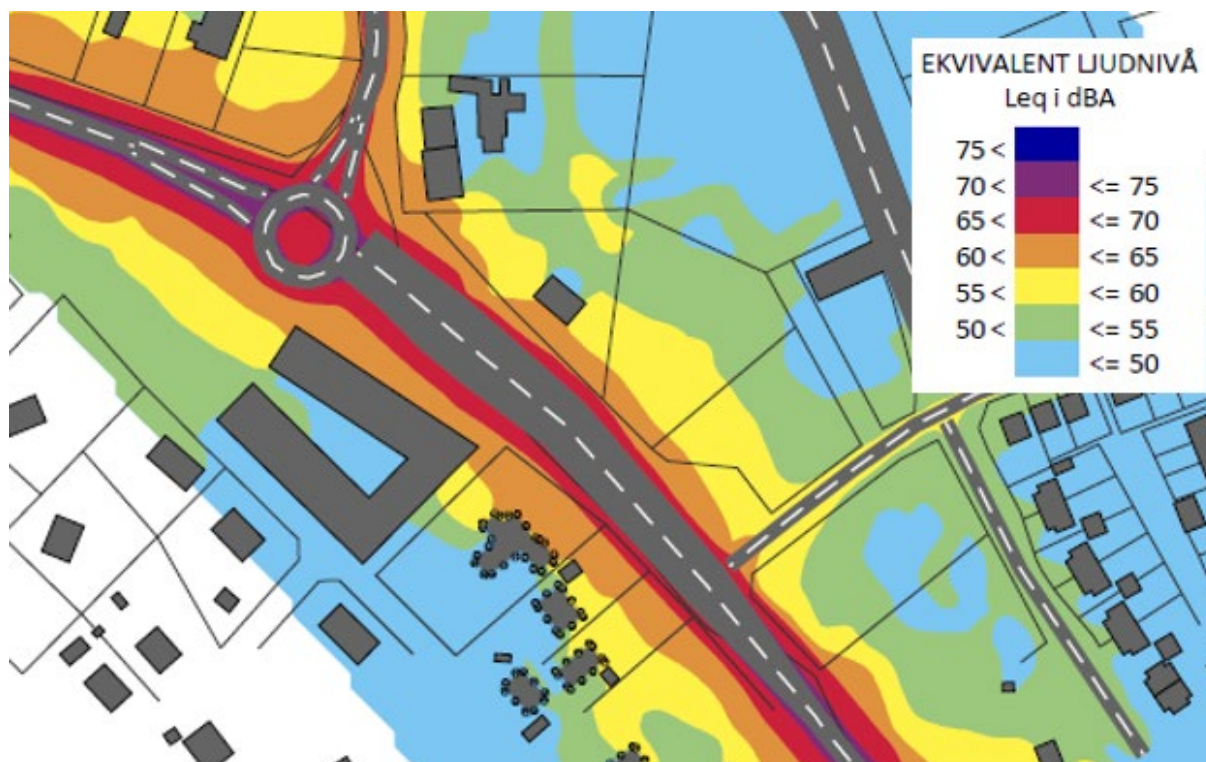


Figur 27. Avrinningsområdet och utredningsområdets placering samt flödesvägar förtydligad med svarta pilar. Nulägesscenario med 100-årsregn och klimatkfaktor. Tyrens 2025-04-11.

Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller. Enligt kommunens bullerkartläggning utifrån trafikmängder från 2016 är det över 60 dBA vid Tyresövägen, se figur 28. En bullerutredning har tagits fram. Mer information om bullersituationen i förhållande till planförslaget beskrivs under rubriken

Konsekvenser/Hälsa och säkerhet/Omgivningsbuller.



Figur 28. Bullerberäkning för nuläget, men med en framtida utbyggnad av Maria Sofias väg. Eftersklang: part of AFRY, 2025-04-23.

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, se tabell nedan.

Tabell 1 riktvärden för bostäder enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359.

Buller från spårtrafik och vägar		
Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid bostadsfasad	60 a)	-
Vid fasad till bostad om högst 35 m ²	65	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 b)
a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:		
1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och		
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.		

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i a) 1. att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

b) Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Risk för olyckor

Inom planområdet planeras för reservkraft genom en dieselgenerator. Risker för olyckor i förhållande till dieselgeneratoren ska utredas i kommande projektering av brandteknisk sakkunnig. Risken för olycka bedöms inte innebära några konsekvenser som behöver hanteras med särskilda planbestämmelser.

Risk för skred, ras och erosion

Marken vid planerad byggnad är relativt plan med undantag för vallen runt masshanteringsplatsen som ska schaktas bort. Marken består i huvudsak av fyllning på berg, med några lokala lersvackor. Det finns ingen risk för ras eller skred för dagens eller planerade marknivåer.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk- och miljöteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. Generellt består jordarna i området av fyllning ovan varvig lera ovan silt eller sandig silt på berg. Fyllningen utgörs av mullhaltigt sandigt grus med sten och block. Under fyllningen finns torv. Översta delen av lerlagret består av torrskorpelera. Stor del av undersökningsområdet utgörs av fyllning som vilar direkt på ytnära berg.

Inom undersökningsområdet finns två lersvackor där jordlagerföljden är fyllning ovan varvig lera ovan silt eller sandig silt på berg. Se ungefärlig utbredning lersvackor i figur 29. Två borrhöjningar mellan dessa lersvackor visar ytnära berg, vilket betyder att de kan räknas som två olika lerområden.

Berg har generellt påträffats på djup cirka 0,1–5 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivå mellan cirka +22,5 och nivå +29.



Figur 29. Karta med ungefärlig lokalisering av lersvackor från utförd geoteknisk undersökning. Vid gula cirklar ökar jorddjupen upp till cirka 5 meter. I mitten av cyanfärgade cirklar påträffas berg som djupast 0,6 meter under befintlig marknivå.

Grundläggning

Den planerade höjden för färdigt golv på huvudbyggnadens entréplan är +28,84 vilket innebär att området behöver fyllning. En grundläggning med färdigt golv på nivå +28,84 innebär att byggnad hamnar vid befintlig marknivå i norr och 0,5–2 meter över befintlig marknivå i söder. Byggnaden planeras att grundläggas på packad sprängsten på avsprängt berg. Val av grundläggning kommer att utredas mer i kommande projektering.

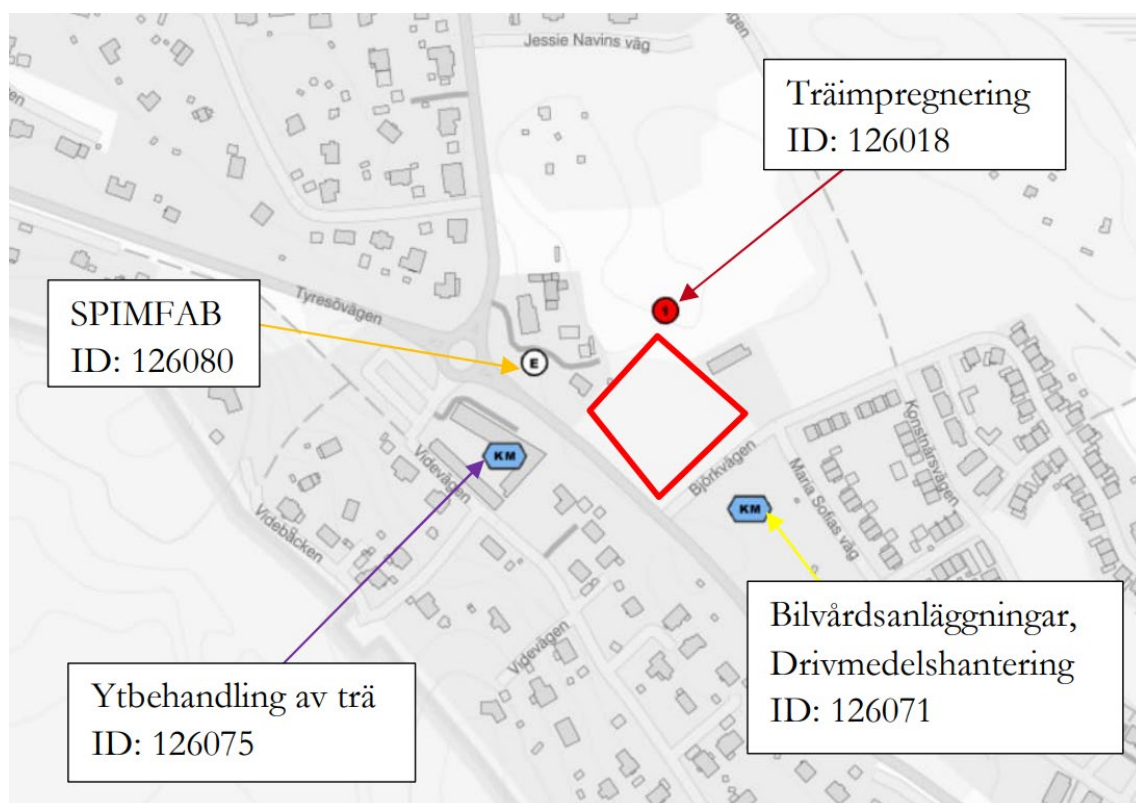
Grundvattenförhållanden

Ett grundvattenrör och två PEH-rör har installerats inom planområdet. Grundvattenmätningar har genomförts vid tre tillfällen. Grundvatten mättes mellan 1,5–1,8 meter under markytan. Två grundvattenprov analyserades med avseende på metaller, PAH:er, alifatiska och aromatiska kolväten samt BTEX. Inga tecken på närliggande eller betydande föroreningar kan identifieras från de analyserade grundvattenproven.

För del av byggnaden planeras källare. Källare och dränering för källare hamnar strax under grundvattennivån som uppmäts i jord. Källaren planeras i bergschakt med obetydlig effekt av dränering på grundvattennivåer i jord i omgivningen och kan utföras dränerad. Utgående ledningsgrav kan behöva tätas med strömningsavskärande fyllning.

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsernas nationella databas med förorenade områden (EBH-stödet) finns fyra identifierade objekt runt omkring utredningsområdet, se figur 30.



Figur 30: EBH-karta över undersökningsområdet markerat med röd linje (Länsstyrelsen, 2023).

Utifrån information i EHB-stödet, från kommunen och historiska underlag upprättades en provtagningsplan för föreliggande undersökning. Totalt insamlades 24 prover från 13 provpunkter. Provtagningsdjupet varierade mellan 0,4 och 5,0 meter under markytan på grund av stopp mot berg eller block. Fyra provpunkter provtogs med hjälp av spade ned till cirka 0,4 meter under markytan. Jord insamlades från dessa punkter eftersom massorna ej ansågs vara från området.

Naturvårdsverket har utarbetat generella riktvärden för bedömning av förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009, rev 2016). Riktvärdet för känslig markanvändning (KM) är åtgärds målet inom fastigheten då området kommer användas som bostadsområde.

Genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Strand 1:388 och 1:389 har påvisat förhöjda halter av alifater, metaller och/eller PAH-H överskridande riktvärdet för KM i 3 av 13 provpunkter. Föroreningarna påträffas i ytliga jordlager.

För att påvisa möjligheten till återvinning av massor jämförs även analysresultaten med Naturvårdsverkets handbok för Återvinning av avfall i anläggningsarbeten (2010:1) och dess haltkriterier för mindre än ringa risk (MRR). Sex jordprover överskrider gränsvärdet för MRR med avseende på metaller.

Resultaten från den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar på en låg föroreningsgrad inom aktuella fastigheten. De provpunkter som uppmätte halter av bly, kvicksilver och PAH-H överskridande riktvärdet för KM bedöms endast vara mindre del av undersökningsområdet och bedöms ej heller påvisa tecken på oupptäckt förorening. Inga tecken på närliggande eller betydande föroreningar kan identifieras från de analyserade grundvattenproven. Inför undersökningen

bedömdes att det fanns föroreningsrisk från den tidigare impregneringsverksamheten som funnits norr om aktuellt område. Nu genomförd undersökning indikerar att risken för att betydande föroreningar spridits till undersökningsområdet är låg. De mindre påvisade föroreningar saneras i samband med uppförandet av vård- och omsorgsboendet.

För att marken ska vara lämplig för ett vård- och omsorgsboende regleras plankartan med en bestämmelse (a1) som innebär att startbesked inte får ges för byggnad förrän det säkerställts att marken inte överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Föroreningar med halter över åtgärdsgränser ska hanteras i samband med teknisk schakt. En anmälan enligt § 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd behöver göras innan planerat schaktarbete.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Cirka två kilometer utanför planområdet ligger Tyresö slott med omgivning som utgör en sammanhållen historisk miljö med slottet, den engelska parken, kyrkan, Follbrinksströmmen, Lilla Tyresö med Prinsvillan, tjänstebostäder, flera ekonomibyggnader från 17- och 1800-talen och den före detta skolbyggnaden. Området har varit tongivande för färgsättning och utformningen av Trädgårdsstaden med Strandtorget som centrum som byggdes under 1990-talet och 2000-talet. Vård- och omsorgsboendet kommer att ta inspiration från kulturmiljön i förhållande till material och färgval.

Kommunens bedömning är att det inte krävs någon särskild åtgärd angående kulturmiljön för att marken ska vara lämplig för ett vård- och omsorgsboende.



Figur 31: Fotografier av byggnader av kulturhistorisk betydelse listade från vänster till höger; Tyresö Slott (foto Bengt Elmerstad), Tyresö kyrka (foto översiktlig kulturmiljöinventering), Aliden- skogsraktarbostad (foto Hollger Eligaard, Wikipedia).



Figur 32: Fotografier av byggnader av kulturhistorisk betydelse listade från vänster till höger; Tyresö Bydegård (foto översiktlig kulturmiljöinventering), Minneskapell (foto tyreso.se), Ättkanten (foto Iréne Hededal, Wikipedia).

Sociala

Barnperspektiv

Planområdet bedöms inte utgöra ett primärt grönområde där barn vistas. Placeringen mellan Tyresövägen och masshanteringsverksamheten hindrar användningen av området. Området är bullerutsatt från Tyresövägen. Vallen samt befintligt staket runt masshanteringen gör området otillgängligt. Vissa delar av området ansluter inte till gångvägar. Barn som bor i närområdet kan behöva passera området i samband med att de tar sig till bland annat skolan, Strandtorget eller busshållplatsen. Eftersom Björkvägen idag saknar trottoar eller gång- och cykelväg innebär det att barn behöver röra sig i blandtrafik.

Teknik

Ny bebyggelse kommer att tillhöra verksamhetsområde för vatten, spillvatten samt dagvatten. Det finns kapacitet i ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten. Kapaciteten i ledningsnätet för dagvatten är begränsad och därför krävs större åtgärder för dagvatten inom planområdet. Anslutningspunkt för dricks-, spill- och dagvattenledningar finns i Björkvägen. Befintliga ledningar finns mellan Björkvägen och ytan för masshantering, dessa behöver omlokaliseras i samband med byggnation.

Fjärrvärme finns utbyggt i området. Vård- och omsorgsboendet planeras dock bergvärme samt en reservkraftanläggning med dieselaggregat.

Elledningar finns inom planområdet och kan behöva flyttas i samband med byggnation. En ny nätstation behövs i området och ett E-område på 10 gånger 10 meter planeras därför i anslutning till Maria Sofias väg. Inom planområdet planeras för laddinfrastruktur.

Inom planområdet finns fiberledningar som kan behöva flyttas i samband med byggnation. Vård- och omsorgsboendet ska anslutas till fiber.

Service

Planområdet är beläget cirka 550 meter från Strandtorget, där finns handel, bibliotek, idrottshall, skola, förskola med mera. Vårdcentral finns på södra sidan av Tyresövägen i höjd med planområdet.

Trafik

Planområdet ligger intill Tyresövägen, Björkvägen och Maria Sofias väg. Tyresövägen är en av kommunens huvudgator och kopplar östra delarna av kommunen, Brevikshalvön och Tyresö strand med övriga kommundelar och Tyresö centrum. Björkvägen och Maria Sofias väg är mindre lokalgator.

Gång- och cykel

Cykelinfrastrukturen i Tyresö kommun är indelad som regional cykelväg, huvudcykelväg och lokal cykelväg. Befintligt vägnät visas i figur 33. Längs Tyresövägen finns ett utpekad huvudstråk för cykel.

Björkvägen saknar både gång- och cykelbana. Längs Maria Sofias väg är det endast gångbana och cykel i blandtrafik. Det finns även en gångbana längs en del av Målarprinsens väg. Denna leder vidare till Konstnärsvägen som har gång- och cykelbana. Det saknas därmed ett sammanlänkat gång- och cykelnät.



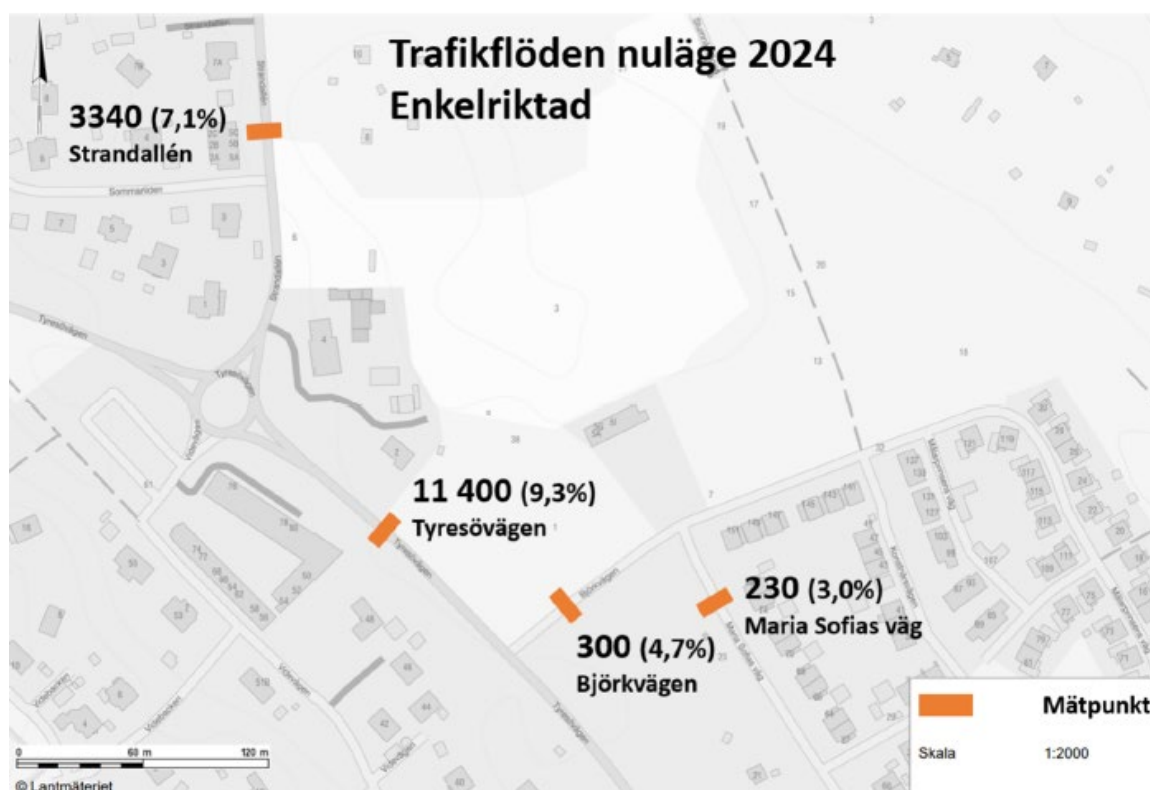
Figur 33. Karta över cykel- och vägnätet. Kombinerade gång- och cykelvägar är markerade med grön linje. Planområdet är markerat i blått.

Kollektivtrafik

Busstrafik i linjetrafik går på Tyresövägen och Strandallén. Planområdets närmaste busshållplats är Strandallén, som har tre hållplatslägen 25–150 meter från planområdet. Hållplats Strandallén trafikeras av sju busslinjer, varav en stombusslinje (875) och en nattbusslinje (890). Under vardagsmorgonens maxtimme (kl.07–08) har hållplats Strandallén 25 avgångar i linjetrafik. Kvällstid och helger är turtätheten cirka fyra avgångar per timme. Flera av linjerna åker via Tyresö centrum.

Bil

Trafikflöden för bil och andel tung trafik på gatorna intill planområdet redovisas i figur nedan. Motortrafikflödena på lokalgatorna utgörs av boende i området. Flödena på Mara Sofias väg och Björkvägen bedöms vara låga.



Figur 34. Trafikflöden för nuläge 2024 enkelriktad körbana på Björkvägen, andel tung trafik. Trafikutredning, Covi 2024-10-28.

Kommunen har genomfört en trafiksäkerhetsåtgärd i korsningen Tyresövägen/Björkvägen. Åtgärden genomfördes inte till följd av detaljplanen utan syftade till att förbättra trafiksäkerheten i korsningen Tyresövägen/Björkvägen då gående och cyklister idag vistas i blandtrafik vilket inte är trafiksäkert. Åtgärden innebär ett förbud för motorfordon att köra in på Björkvägen från Tyresövägen. På Björkvägen har chikaner placerats ut för att skydda cyklister och gående från motortrafik. Med vägens nuvarande skyltning och utformning kommer motorfordon endast från en riktning samt att hastigheten dämpas vilket innebär en högre trafiksäkerhet. Trafikflödena som redovisas för nuläget utgår från trafikmätningar gjorda efter att åtgärden genomförts.

Parkering

I närområdet finns småhus med parkering inom egen fastighet samt gatuparkering längs med Maria Sofias väg. Vid Strandtorget 200 meter sydöst om planområdet finns kommunal parkering och vid Videvägen 200 meter nordväst om planområdet finns en kommunal infartsparkering.

Tyresövägens utveckling

Ett arbete med att förbättra framkomligheten på Tyresövägen har pågått under flera år i kommunen. Detta skulle kunna innebära en breddning av Tyresövägen vid planområdet. Detaljplanen anpassas för att inte hindra den framtida utvecklingen av Tyresövägen. I övrigt påverkar den planerade utvecklingen av Tyresövägen inte trafiklösningen denna detaljplan.

Konsekvenser

Natur

Etablering av det planerade vård- och omsorgsboendet i Strand kommer att förändra naturmiljön i området. Naturvärdesobjekten inom området påverkas och vissa av de särskilt skyddsvärda träden kommer att fällas och den fridlysta arten storfryle att flyttas.

Byggnaden är placerad i ett befintligt skogsområde där omkringliggande befintliga träd och natur bevaras i den mån det är möjligt. De slutna innergårdarna har i huvudsak en trädgårdskaraktär medan den större omgivande gården, entréytorna och förgårdsmarken möter och plockar in den befintliga naturens karaktär.

Storfryle

Enligt naturvärdesinventeringen bedöms förekomsterna av storfryle inom fastigheten vara planterade och även om föryngring kan förekomma är den inte att betrakta som naturlig. Storfryle förekommer i lundartade parker och trädgårdar och föreslås därför flyttas till en trädgårdsmiljö i anslutning till vård- och omsorgsboendet för att bevara artens förekomst inom området. Detaljplanen utlöser förbud enligt 8 § AF, om inga skyddsåtgärder genomförs i syfte att artens bevarandestatus upprätthålls i området. Att gräva upp växterna och flytta dem till en annan lämplig växtplats i närområdet är en sådan skyddsåtgärd som kan vara lämplig för att planen ska undvika att utlösa förbudet enligt 8 § AF. Att gräva upp och flytta växterna kräver dock en beviljad dispens enligt 15 § artskyddsförordningen. Ansökan om detta kommer göras innan dess att detaljplanen genomförs.

Skogsknipprot

Etableringen av vård- och omsorgsboendet riskerar att påverka förekomsten av skogsknipprot i området. Enligt naturvärdesinventeringen kan en eventuell förlust av skogsknipprot inom inventeringsområdet få påtaglig effekt ur ett lokalt perspektiv då delpopulationen av skogsknipprot i området kring fastigheten endast består av ett fåtal individer. Ur ett regionalt och nationellt perspektiv är arten väl spridd i länet och en eventuell förlust av fyndet av skogsknipprot kommer inte att äventyra artens bevarandestatus. Det finns därmed inget behov av dispens eller skyddsåtgärder och inget krav att flytta plantorna. Inga skyddsåtgärder, så som att flytta plantorna, planeras. Om man ändå väljer att flytta plantorna, krävs dispens enligt 15 § artskyddsförordningen.

Groddjur

På grund av fuktstråkets/sänkans ringa storlek och igenväxta och skuggade läge bedöms det inte vara en lämplig lekmiljö för groddjur. En fördjupad artinventering av groddjur kommer därför inte att genomföras.

Fåglar

Risken för att projektet påverkar bevarandestatusen negativt för de påträffade fågelarterna bedöms som låg. För björktrast och grönfink som påträffades med revir inom eller i direkt anslutning till

planområdet finns god tillgång på boplatser inom omkringliggande skogsmiljöer och villaområden med trädgårdar. De påträffade arterna bedöms inte vara beroende av planområdet för att kunna röra sig och förflytta sig i landskapet då det finns intilliggande ytor med samma funktion. Projektområdet bedöms i första hand fylla en ekologisk funktion av viss betydelse för fåglars rörelse och spridning i landskapet. Kontinuerlig ekologisk funktion bedöms kunna upprätthållas. Kommunen har i nuläget inga pågående eller planerade projekt på fastigheterna intill. Om detta skulle bli aktuellt behöver kommunen vidare utreda hur det påverkar de ekologiska sambanden för fåglar och andra arter. I aktuell detaljplan bedömer kommunen att fågelarter med bevarandestatus inte påverkas negativt av planerad exploatering.

Ingen vidare utredning för fåglar bedöms krävas för projektets genomförande. Med hänvisning till Artskyddsförordningen 4 § p. 1 om att döda eller skada fridlysta fåglar samt 4 § p. 2 om att avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg ska hänsyn tas till avverkningsstopp under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod, 1 april – 30 juni. Genomförandet av detaljplanen planeras med hänsyn till detta.

Fladdermöss

Inventeringens resultat antyder att planområdet har en liten betydelse för fladdermöss i landskapet. Aktiviteten var låg under alla fyra inventeringsnätter och det förekommer inga indikationer på att området nyttjas som fortplantningsmiljö för fladdermöss. Det finns potentiella boplatser i form av hålträd och det tomma enbostadshuset inom planområdet. I och med den mycket låga aktiviteten under inventeringen bedöms risken att påträffa kolonier vara liten. De fladdermöss som registrerades är sannolikt förbipasserande individer som nyttjar skogen för passage och till viss del för att jaga insekter.

Den begränsade aktiviteten kan även bero på att området är litet och fragmenterat. Planområdet omges av bostäder, infrastruktur och belysta gator som kan utgöra barriärer för många fladdermusarter. Nordfladdermus och dvärgpipistrell som påträffades är två arter som ofta förekommer i urbana och tätbebyggda miljöer och de är inte utpräglade känsliga för fragmentering. Sannolikt innehåller det omgivande landskapet naturmiljöer som är mer attraktiva för fladdermöss än det aktuella planområdet. Sammanfattningsvis bedöms planområdets betydelse för fladdermöss inte vara av sådan vikt att det hindrar planerad bebyggelse eller utlöser artskyddet.

Särskilt skyddsvärda träd

Byggnadens placering har anpassats till naturvärden där det är möjligt. Naturvärdesobjekt 1 kan inte bevaras men personalparkeringen närmast Tyresövägen har justerats för att kunna bevara större delen av naturvärdesobjekt 2. Byggnadens placering innebär att särskilt skyddsvärda träd påverkas. Avverkning och andra åtgärder som riskerar att väsentligt påverka särskilt skyddsvärda träd kräver samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Kommunen har i detaljplanens samråd ansökt om dispens för att fälla fyra särskilt skyddsvärda träd inom området (se tabell nedan). I och med detta behövs inget separat 12:6-samråd avseende träden. De särskilt värdefulla träden får inte fällas under perioden 1 april – 31 juli. Detta för att minimera störningen på djurlivet och särskilt

häckande fåglar. Särskilt skyddsvärt träd med nummer 25 i figur 35 skyddas i plankartan genom bestämmelse n2. Övriga särskilt skyddsvärda träd (14 och 15 i figur 35) ligger utanför planområdet.

Tabell 2 Särskilt skyddsvärda träd som kommunen sökt och fått dispens för att fälla.

Särskilt skyddsvärt träd (se figur 32 för placering)	Trädslag	Stamdiameter (cm)	Övrigt
1	Tall	40	Hålträd, gammalt träd, förekomst av tallticka (NT)
2	Tall	50	Hålträd
4	Tall	40	Hålträd
27	Sälg	40	Hålträd



Figur 35. Resultat från trädinventeringen som visar särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda träd samt kulturträd. Naturvärdesinventering, Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

Sammanvägd bedömning

Kommunens sammanvägda bedömning är att detaljplanen kommer att innebära konsekvenser för naturvärden inom planområdet men att dessa värden inte väger tyngre än behovet av ett vård- och omsorgsboende i den omfattning som planeras. Vård- och omsorgsboendet är lokaliserat nära service och kollektivtrafik med stombuss samt är inom kommunalt utpekat område för tät bebyggelse. För att kunna skapa en bebyggelsestruktur med bullerskyddade utemiljöer, anpassning till omgivning och tillhörande funktioner för boendet behövs den föreslagna ytan för exploatering.

Kompensationsåtgärder ska göras i form av faunadepåer med del av den döda ved som tas ner samt nyplantering av träd, buskar och rabatter enligt illustrationsplan, se figur 3 i avsnitt *Beskrivning av detaljplanen/Hela detaljplanen*. Projektet planeras för att nå grönytefaktor 1.

Miljö

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

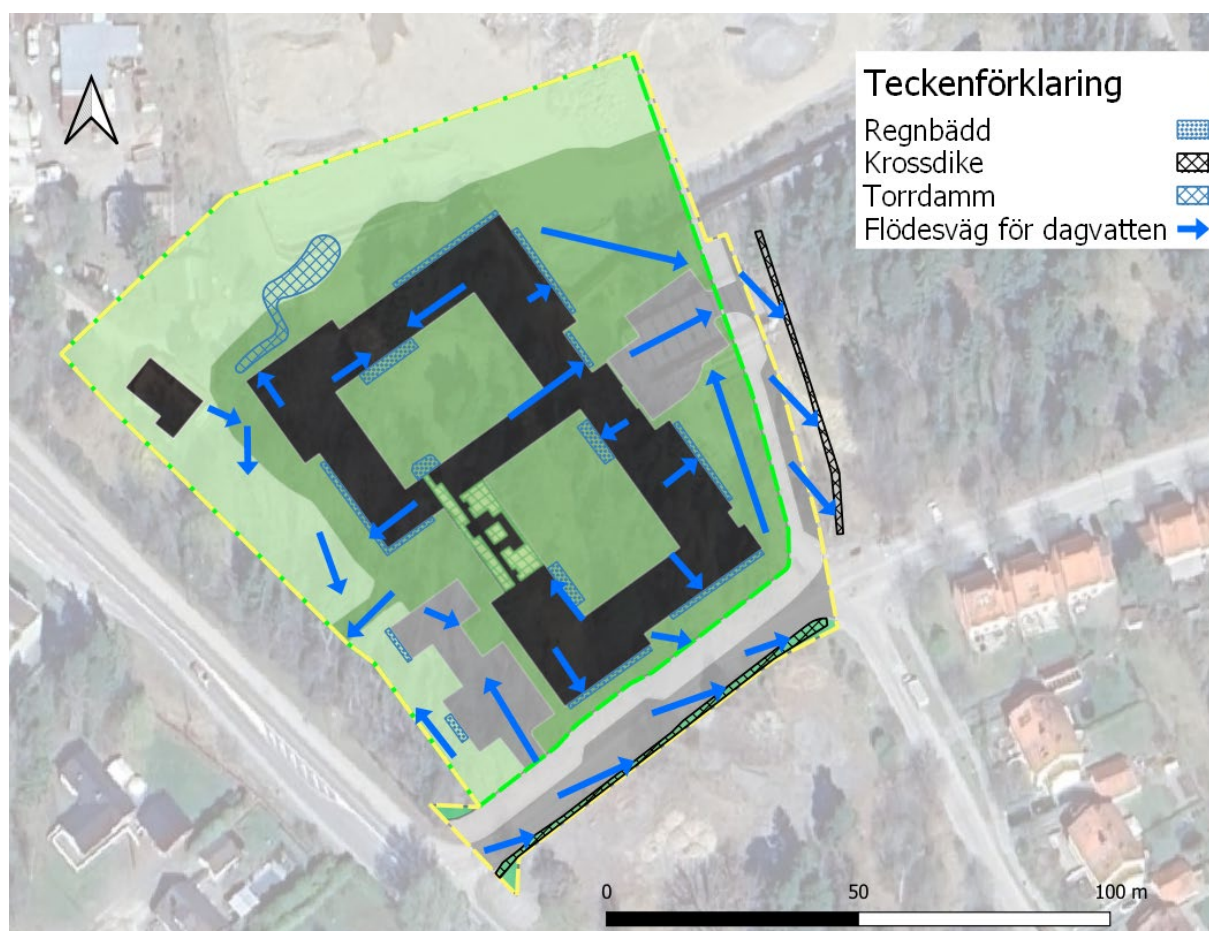
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. En miljöbedömning enligt Miljöbalken har därmed inte upprättats. Undersökningen samråddes med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund och Länsstyrelsen under detaljplanens samråd. Ett beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om granskning av detaljplanen.

Dagvatten

Föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen inom planområdet är utformade för att rena dagvattnet i sådan utsträckning att recipientens miljökvalitetsnormer ej riskeras att försämrats. Dagvattenlösningen går ut på att fördröja och rena dagvatten i öppna gröna dagvattenlösningar i form av regnbäddar som ska fördröja och infiltrera de första 10 millimeter avrinning på ytan av en växtbädd. Om underjordiska makadammagasin väljs behöver istället 20 millimeter hanteras.

För att inte öka belastningen på det befintliga ledningsnätet vid ett 20-årsregn behövs en fördröjningsvolym på 90 kubikmeter för kvartersmarken och 19 kubikmeter för allmän plats.

Dimensionerande för dagvattenåtgärderna är krav på rening av dagvattnet och att belastningen i det utbyggda dagvattennätet inte ska öka. Exakt lokalisering och dimensionering av dagvattenanläggningarna kan komma att förändras på grund av förändringar i markplaneringen och byggnadens tekniska lösningar.



Figur 36: Illustration av förslag på placering av dagvattenlösningar. Observera att lokalisering blir beroende av gårdsutformningen. Dagvattenutredning Tyresö Strand Vård- och omsorgsboende, Tyréns, 2024-11-18.

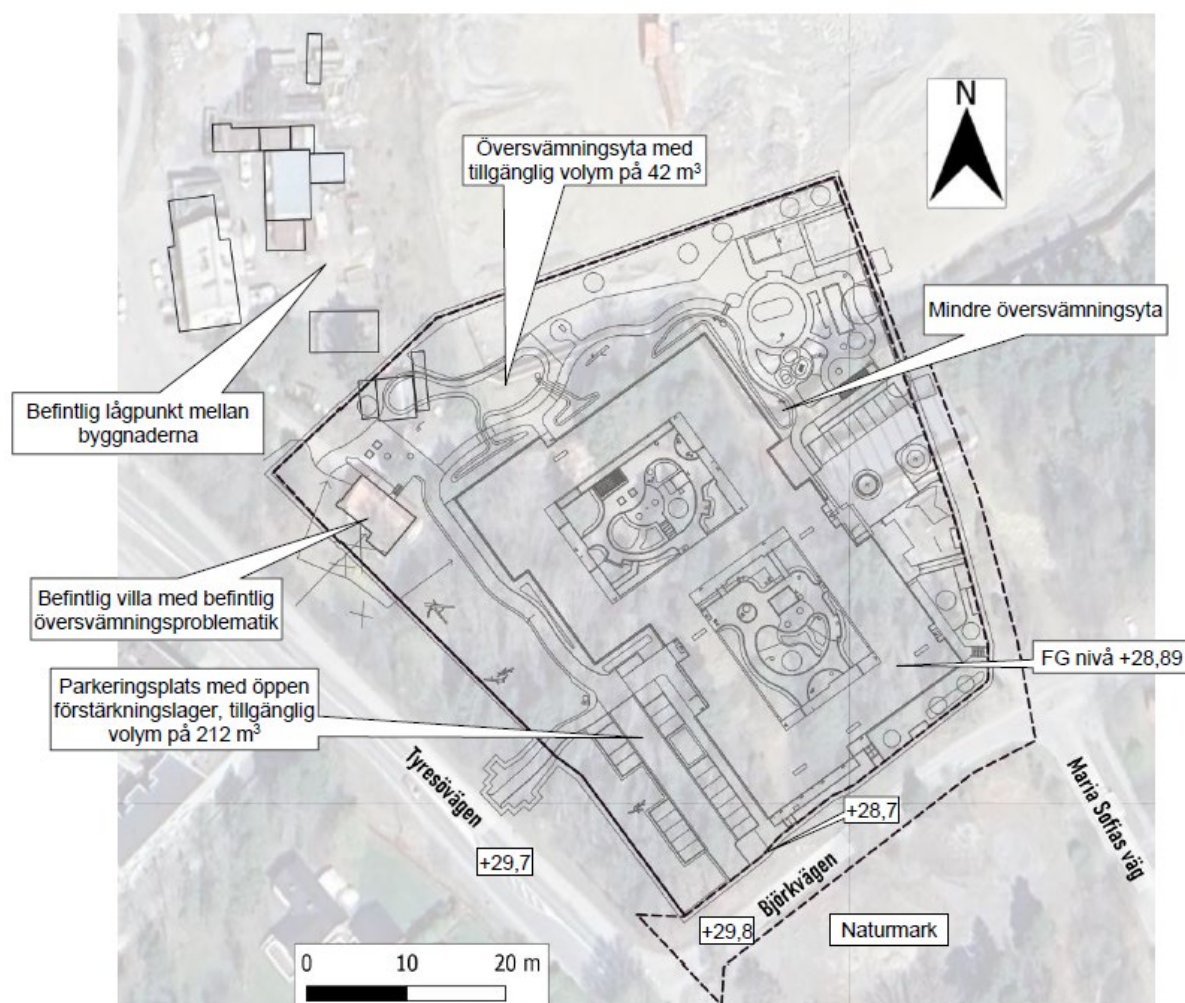
Med de föreslagna dagvattenlösningarna överskrids inga föroreningshalter eller föroreningsbelastningen i förhållande till den nuvarande situationen utom för fosfor, kväve, krom, kvicksilver och olja. De ämnen som ökar något ligger i nära nivå med dagsläget och bedöms inte påverka recipienten negativt eller dess möjligheter att uppnå god status enligt MKN. Med föreslagna dagvattenåtgärder är den samlade bedömningen att förslaget motsvarar en förbättrad eller likvärdig föroreningsituation för recipienten jämfört med dagsläget. Dagvattnet avleds sedan vidare till en reningsanläggning där ytterligare rening eventuellt kan ske.

Kommunen bedömer att med föreslagna dagvattenlösningar kan planförslaget genomföras utan att det riskerar möjligheten för recipienten att uppnå MKN och att inte öka belastningen på det befintliga ledningsnätet vid ett 20-årsregn. Plankarten regleras med planbestämmelsen ”dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska anledas till fördröjningsytor” för att säkerställa hanteringen av dagvatten på kvartersmark. Placeringar och dagvattenlösningar ska utredas vidare under fortsatt projektering. Det finns tillräckliga ytor för dagvattenåtgärder inom allmän plats gata både inom och utanför planområdet. Investeringsbeslut för projektet inkluderar även åtgärder utanför planområdet. Samtliga åtgärder projekteras och byggs ut i samband med vård- och omsorgsboendet.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

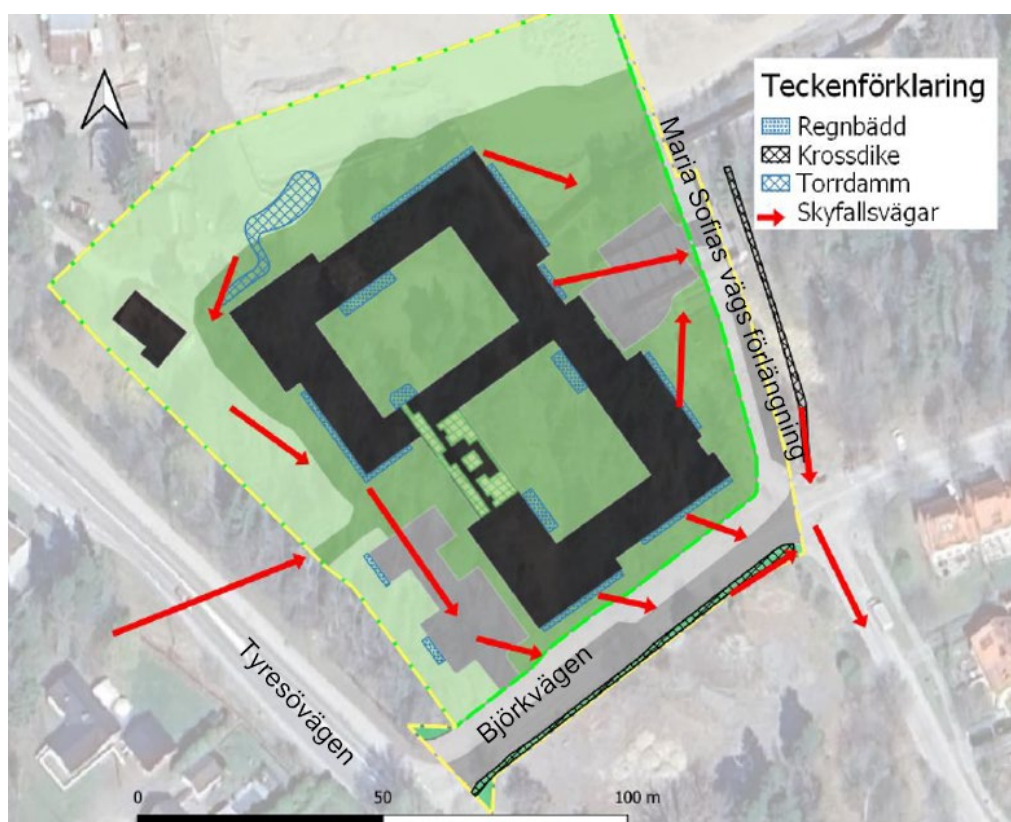
För att kunna avleda vatten från skyfall utan att påverka planerad bebyggelse eller öka risken för översvämning nedströms behöver de lågpunkter som byggs bort kompenseras. Utifrån planerad exploatering och höjdsättning behövs fördröjningsytor till en volym av 294 m³. Detta uppnås genom fördröjning av 40 m³ på innergårdarna, en lågpunkt på 212 m³ på parkering mellan planerad huvudbyggnaden och Tyresövägen samt en torrdamm på 42 m³ nordväst om huvudbyggnaden. Efter fördröjning ska vattnet ledas till allmän plats gata. De större vattenmängder som kommer norr och väster om planområdet ska efter fördröjning avledas mot Björkvägen. Ytor för fördröjning samt avrinning säkerställs i plankartan genom bestämmelserna m₂ och m₃ samt reglering av markhöjder vid planerade lågpunkter och viktiga stråk för avrinning. Utöver de planerade lågpunkterna säkerställs ytterligare ytor där vattnet kan bli stående innan det rinner vidare mot Björkvägen, dels genom bestämmelsen m₃ men även genom ö₁ och begränsning av byggrätten (e₁).



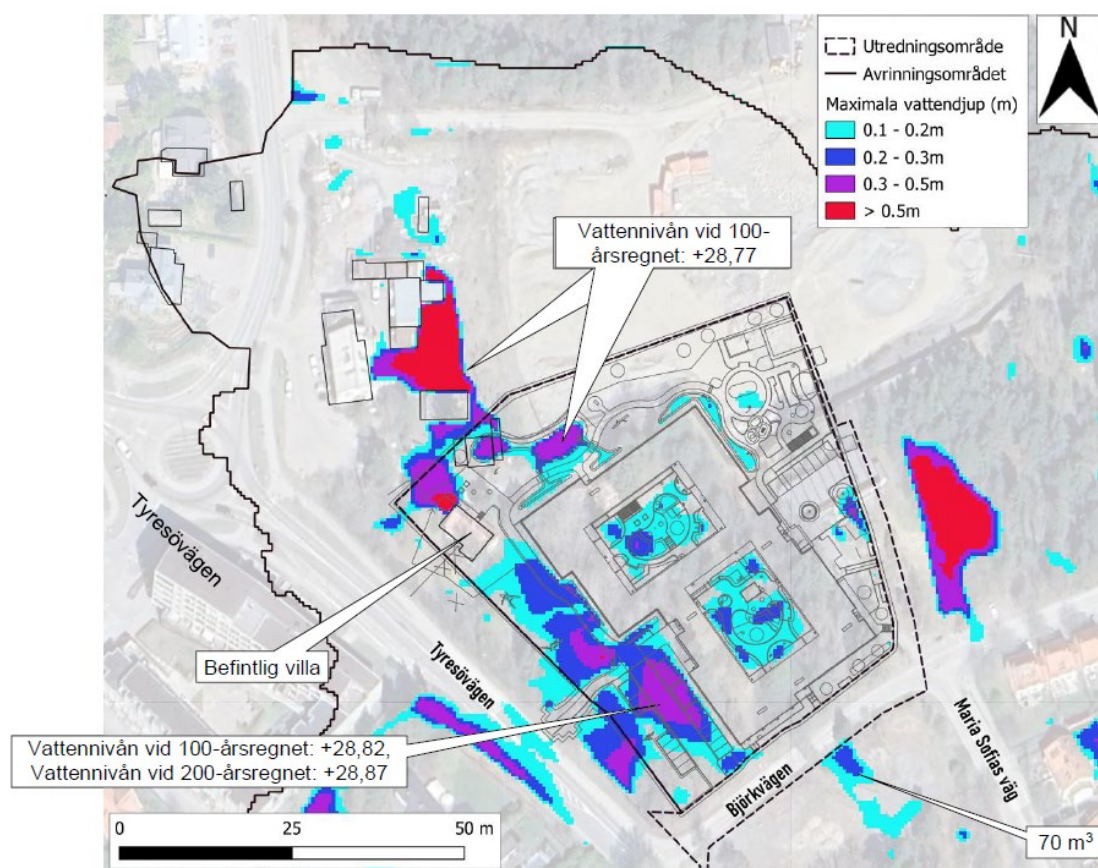
Figur 37. Karta som visar del av planerad höjdsättning och fördröjning inom planområdet. Fördröjning på innergårdarna redovisas ej här men är del av planerad lösning.

Då det planeras för stängda innergårdar behöver dessa vara avsänkta relativt färdigt golv som skydd mot skyfall. Förslaget är att sänka nivån för innergårdarna för att säkerställa att minst 40 kubikmeter kan omhändertas ytligt på innergården. Utöver detta behöver bräddledningar anläggas från båda innergårdarna för att vattnet ska kunna tappas av vid översvämning. Bräddledningarna rekommenderas att klara ett flöde på minst 40 l/s. Bräddledningen föreslås kopplas mot en punkt inom kvartersmarken där skyfallet kan avledas ytligt.

Skyfallsmodelleringen visar att högsta vattennivå vid parkeringen vid ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,4 hamnar på +28,82 innan det flödar ut mot gata. Färdigt golv på byggnadens entréplan regleras till minst +28,89 vilket ger marginal för översvämning. För att skapa ytterligare marginal planeras en lokal höjning av den västra entrén med ytterligare fem centimeter, alltså minst +28,94.



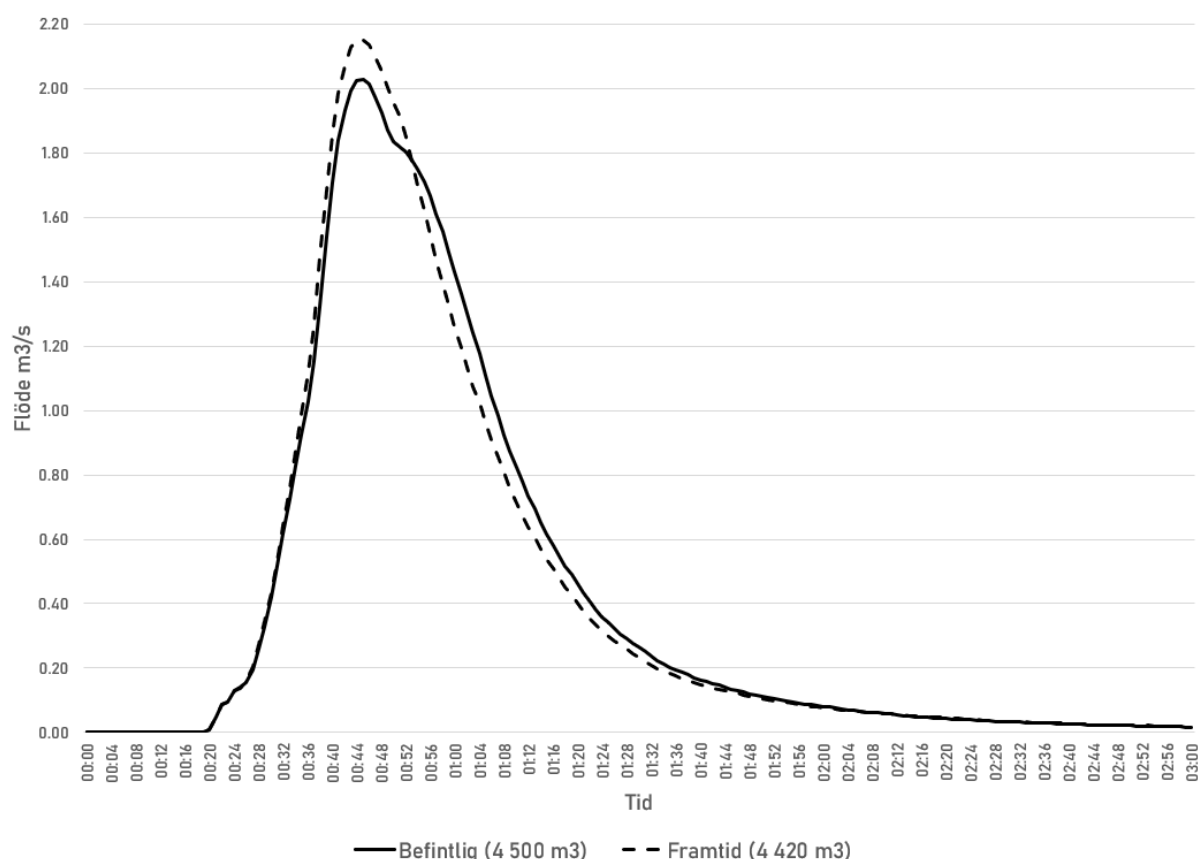
Figur 38. Illustration av önskvärda bräddningsvägar för dagvatten vid skyfall. Dagvattenutredning Tyresö Strand Vård- och omsorgsboende, Tyrens, 2024-11-18.



Figur 39. Karta som visar maximala vattendjup vid 100-årsregn för situation med planförslaget. Tyrens, 2025-04-11.

Lågpunkter på masshanteringsplatsen som riskerar avrinna mot planområdet vid en nivå av cirka +29,1 hanteras genom att en vall placeras i norra delen av planområdet. Lägsta nivå för vallens överkant regleras till minst +29,6 så att skyfallsvatten avrinner i nordlig riktning istället för in på planområdet (bestämmelse m₄).

Med planerade fördröjningsmagasin och planerad höjdsättning bedöms bostäder som ligger nedströms inte påverkas. I genomförda beräkningar ökar flödet nedströms vid Maria Sofias väg något. Då det finns fördröjningsåtgärder för dagvatten samt öppet förstärkningslager under parkeringsytan som inte tagits med i modelleringen bedöms ökningen vara marginell. Med den planerade lågpunkt och avtappning som möjliggörs bedöms detaljplanen inte medföra några konsekvenser för områden nedströms. Nuläge och framtidsscenario för flöde längs Maria Sofias väg kan ses i figur 40.



Figur 40. Flödet längs med Maria Sofia väg i nulägeskörningen och i scenariot med exploatering. Tyréns 2025-04-11.

Kommunen bedömer att byggnadens placering och utformning är lämplig utifrån översvämningsrisken. Plankartan regleras med två planbestämmelser för att förhindra risken för översvämningsrisk. Planerad lågpunkt regleras genom planbestämmelse m₃, ”Yta för fördröjning och avledning av vatten från skyfall. Avrinning ska säkerställas mot Björkvägen”. En planbestämmelse (m₂) innebär att slutna innejärddar ska utformas nedsänkt från nivån för färdigt golv och med bräddledning ut från gårdarna. Vall i norra delen av planområdet som angränsar till befintlig masshanteringsplats regleras med planbestämmelse m₄, ”Vall ska finnas i syfte att skydda byggnad från översvämningsrisk. Vallens överkant ska vara minst +29,6 meter över nollplan”. Utöver detta regleras att huvudbyggnad ska utföras med en lägsta nivå på färdigt golv för entréplan på +28,89 meter över nollplan (b₁).

Översvämningsnivån vid den befintliga villan i den nordvästra delen av planområdet minskar något. Den befintliga risken för källaröversvämningsrisk kvarstår, vilket understryker behovet av fortsatt försiktighet och eventuella åtgärder för att säkra fastigheten mot inträngande vatten. Risker kopplade till olyckor och människors hälsa bedöms kunna hanteras under vidare projektering och i planeringen av verksamheten och villans framtida användning. Villan är reglerad med s₁, att byggnaden får endast användas för komplement, lägenhet får ej inredas. Möjligheten att nyttja befintlig byggnad inom planområdet är till gagn för den planerade verksamheten och är fördelaktigt från ett ekonomiskt perspektiv såväl som ett hållbarhetsperspektiv. Med hänsyn till detta är risken för materiella skador på befintlig villa i händelse av skyfall godtagbar.

Beräkning av omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram. I utredningen har beräkningar baserats på att Tyresövägen ska kunna breddas med kollektivkörfält mot vård- och omsorgsboendet. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid den mest utsatta fasaden mot Tyresövägen är 62 dBA. Figur 41 nedan redovisar den ekvivalenta ljudnivån vid respektive fasad. Maximal ljudnivå vid den mest utsatta fasaden mot Tyresövägen är 74 dBA. Övriga fasader har en maximal ljudnivå under 70 dBA.



Figur 41: Planlösning över normalplan där den högsta ekvivalenta ljudnivån i fasad är redovisad. Fasad som är markerad med orange och gul färg vänder sig mot Tyresövägen. Trafikbullerutredning vård- och omsorgsboende Tyresö Strand, Efterklang: part of AFRY, 2023-12-04.

Den föreslagna planlösningen med lägenheter om högst 35 kvadratmeter innebär att trafikbullerförordningens riktvärden kan följas. Med beräknade ljudnivåer kan enkelsidiga lägenheter större än 35 kvadratmeter inte planeras vid hela fasaden mot Tyresövägen.

De gemensamma uteplatserna på innergårdarna samt utemiljön mellan planerad byggnad och Maria Sofias väg klarar aktuella riktvärden för ljudnivå för uteplats.

Kommunen bedömer att byggnadens placering och utformning med lägenheter under 35 kvadratmeter i de lägen där riktvärden inte nås är lämplig utifrån trafikbuller från Tyresövägen. Plankartan regleras med en planbestämmelse (m₁) som säkerställer att lägenheter mot Tyresövägen där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA ska utformas mindre än 35 kvadratmeter eller ha

minst hälften av bostadsrummen placerade mot gården. Bestämmelsen säkerställer att kraven i trafikbullerförordningen följs. Val av fönster och yttervägg ska utredas vidare under fortsatt projektering för att uppfylla kraven på en god ljudmiljö inomhus.

Detaljplanen bedöms inte leda till att rådande riktvärden för trafikbuller vid befintlig bebyggelse överskrids. Trafikbullret beräknas öka cirka 1,5 dB mellan nuläge och prognosår 2040. Vård- och omsorgsboendet står endast för cirka 1 % av trafikmängderna prognosår 2040 och har därför en försumbar påverkan på den förändrade bullersituationen.

Sociala

Barnperspektiv

Vård- och omsorgsboendets placering bedöms inte påverka barn i området, dock innebär verksamheten fler trafikrörelser. Trafiklösningarna har studerats utifrån att skapa en trafiksäker miljö. På Björkvägens och Målarprinsens vägs norra sida planeras en gång- och cykelväg som binds samman med befintlig gång- och cykelväg på Konstnärsvägen. Ett antal passager planeras för att skapa säkra kopplingar. Med de trafikåtgärder som planeras påverkas barn i området positivt av detaljplanen som bidrar till kommunens arbete med säkra skolvägar. Se karta med planerade åtgärder under avsnittet *Konsekvenser/Trafik*.

Trafik

Tillkommande trafik från vård- och omsorgsboendet och dagverksamhet har beräknats genom trafikallstringar. Beräkningen har baserats på antalet boende, personal, varutransporter, avfallshämtning och besökare. Sammanlagt beräknas den tillkommande trafiken från vård- och omsorgsboendet och dagverksamheten uppgå till ungefär 150 trafikrörelser på ett dygn (årsdygnstrafik).

Under framtagandet av detaljplanen har olika trafiklösningar studerats. Utifrån trafikförhållandena bedöms att en dubbelriktad körbana på Björkvägen är mest fördelaktig. Trafikflödesmässigt innebär det att tillkommande trafikrörelser koncentreras på Björkvägen vilket innebär att trafiken på gatorna intill påverkas marginellt. För det framtida gång- och cykelstråket utmed Tyresövägen är det sämre att passera en dubbelriktad körbana än en enkelriktad. Framtida passage för oskyddade trafikanter bedöms dock vara acceptabel. Föreslagen lösning beskrivs nedan.

Planerad trafiklösning

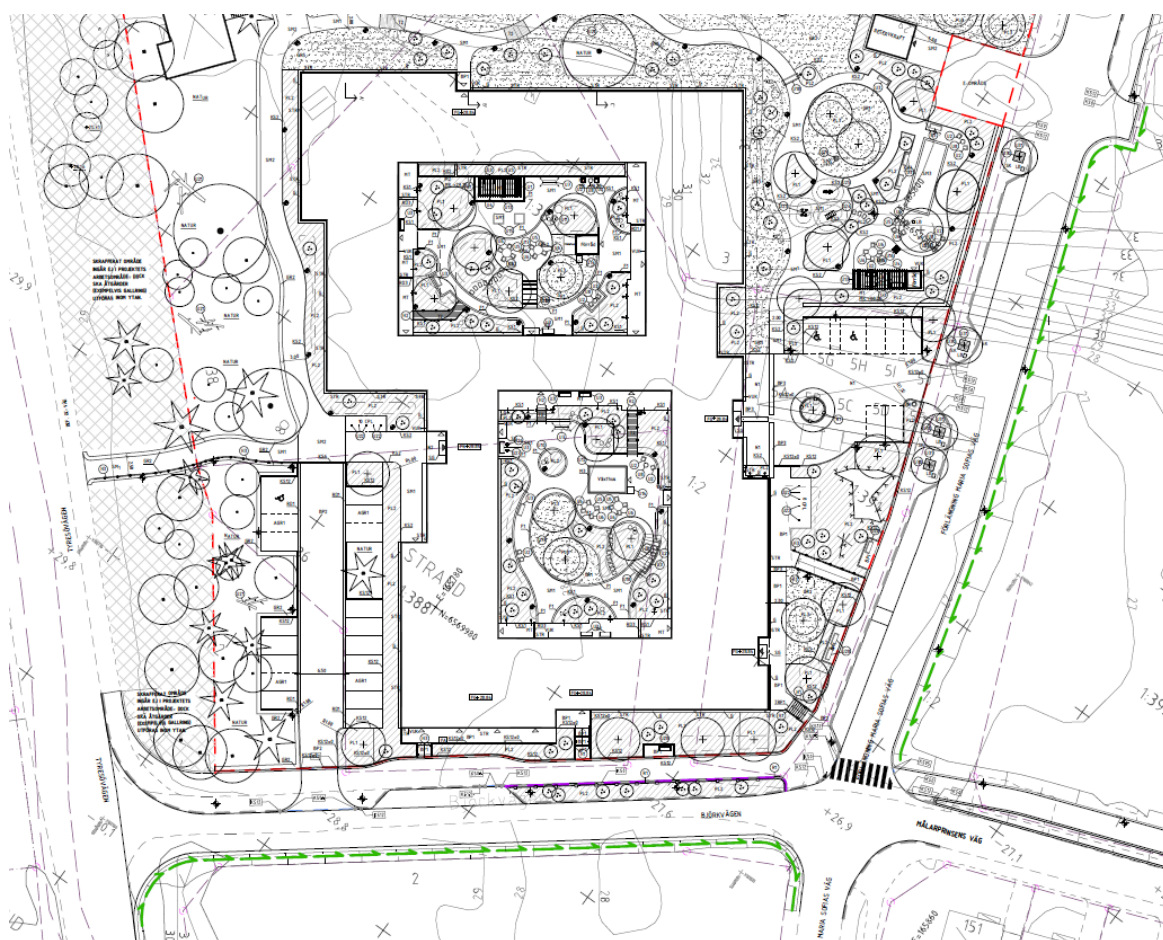
Maria Sofias väg förlängs norr om Björkvägen och Målarprinsens väg. Syftet med förlängningen är att tillgängliggöra huvudentrén till vård- och omsorgsboendet samt anslutning till teknisk anläggning. Maria Sofias väg avslutas i höjd med E-området, där plats för T-vändning möjliggörs. Förlängningen av Maria Sofias väg ger också förutsättningar för att i framtiden bygga vidare på gatustrukturen och ansluta Maria Sofias väg till Strandallén. Planerad utbyggnad av gata ryms delvis inom gällande detaljplan, men kräver att en bredare sträcka planläggs för gata.

Björkvägen breddas och förses med gång- och cykelbana samt dubbelriktad körbana. När Björkvägen är utbyggd kommer korsningen att öppnas upp för in- och utfart till Tyresövägen. En angoringsficka för sophämtning och varuleveranser planeras inom gatuområdet, cirka 10 meter från planerat avfallsrum.

Gång- och cykelbana planeras även norr om Målarprinsens väg (utanför planområdet) och kopplas samman med befintlig gång- och cykelbana vid Konstnärsvägen. Syftet är att skapa ett sammankopplat gång- och cykelnät, en säker skolväg samt förbättra trafiksituationen för oskyddade trafikanter.

Längs med vård- och omsorgsboendets fasad mot Tyresövägen planeras en räddningsväg för att den norra entrén ska nås inom 50 meter. I övrigt nås alla entréer inom 50 meter från allmän plats. Ambulans och färdtjänst kan köra hela vägen fram till byggnadens huvudentré.

Kommunen bedömer att föreslagna trafikåtgärder förbättrar trafiksäkerheten i området. Den ökade trafik som vård- och omsorgsboendet samt dagverksamheten kommer att generera med är av begränsad omfattning och bedöms inte utgöra några konsekvenser för det befintliga trafiknätet. För att kunna genomföra föreslagna åtgärder behöver en del av planområdet planläggas med en ny användning (GATA). Gång- och cykelbana längs Målarprinsens väg kan anläggas utan ny detaljplan.



Figur 42: Illustrationsplan på vård- och omsorgsboendet som visar åtgärder inom allmän plats. Utkast från projektering, PE Teknik och Arkitektur samt Lektus, 2024-11-19.

Parkering

Antal parkeringar inom planområdet är beräknade utifrån verksamhetens behov. Totalt planeras cirka 40 cykelparkeringar. Av dessa parkeringsplatser ska 5–7 platser vara för specialcyklar, varav 75% av platserna ska vara väderskyddade. Totalt planeras 28 parkeringsplatser för bil, varav 10 platser för besöksparkering. Av dessa förläggs 25 bilparkeringar inom kvartsmark. Av dessa är 18 platser till för personal och verksamhet och övriga sju platser är till för besökare. I gata planeras för ytterligare tre platser som tidsregleras för att fungera som besöksparkering. Av det totala antalet bilparkeringar ska tre vara för rörelsehindrade. Längs Maria Sofias vägs förlängning möjliggörs även för angöring, bland annat för angöring med färdtjänstbuss till dagverksamheten.

Tyresövägens utveckling

Detaljplanen har tagit hänsyn till de framtida planerna för Tyresövägen genom att kvartersmarken placerats med ett avstånd från Tyresövägen som gör en framtida breddning möjlig.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Bestämmelse	Motiv
GATA	Motivet är att säkerställa att en breddning av vägar kan genomföras. Detta med syfte att bygga ut gång- och cykelbana samt körbana.
B – Bostäder	Motivet är att möjliggöra olika former av boende av stadigvarande karaktär, så som planerat vård- och omsorgsboende.
D – Vård	Motivet är att möjliggöra de vårdinslag som krävs för att driva ett vård- och omsorgsboende och en dagverksamhet.
E - Tekniska anläggningar	Motivet är att säkerställa elförsörjningen inom planområdet.
Ö₁ – Marken får inte föreses med byggnad	Motivet är att säkerställa tillräckliga ytor för dagvatten- och skyfallshantering samt att anpassa placering av byggnad efter områdets karaktär med förgårdsmark.
Ö₂ – Marken får endast föreses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader	Motivet är att möjliggöra bevarande av befintlig villa eller motsvarande byggnad för komplement. Detta kan exempelvis innefatta förvaring, personalrum för

	hemtjänsten, träffpunkt för äldre eller lokal för tillställningar.
h₁ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 46,0 meter från nollplanet	Motivet är att möjliggöra bostäder i form av ett vård- och omsorgsboende i tre – fyra våningar. Bestämmelsen möjliggör en byggnad på cirka 17 meter.
h₂ – Högsta nockhöjd är 36,5 meter från nollplanet	Motivet är att tillåta befintlig byggnad att vara kvar. Bestämmelsen möjliggör en byggnad på cirka 7,5 meter.
+28,7 – Markens höjd över angivet nollplan	Motivet är att säkerställa att vatten från skyfall kan avrinna mot Björkvägen. Bestämmelsen reglerar mark inom allmän plats.
+28,7 – Markens höjd över angivet nollplan	Motivet är att säkerställa lågpunkter för fördröjning samt avledning av vatten vid skyfall. Bestämmelsen reglerar mark inom kvartersmark.
+28,3 – Markens höjd över angivet nollplan	Motivet är att säkerställa lågpunkter för fördröjning samt avledning av vatten vid skyfall.
+28,2 – Markens höjd över angivet nollplan	Motivet är att säkerställa lågpunkter för fördröjning samt avledning av vatten vid skyfall.
+28,4 – Markens höjd över angivet nollplan	Motivet är att säkerställa lågpunkter för fördröjning samt avledning av vatten vid skyfall.
+28,6 – Markens höjd över angivet nollplan	Motivet är att säkerställa lågpunkter för fördröjning samt avledning av vatten vid skyfall.
n₂ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Motivet är att skydda en särskilt skyddsvärd tall.
m₁ – Lägenheter mot Tyresövägen ska där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA utformas mindre än 35 kvm eller ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en sida med högst 55 dBA	Motivet är att säkerställa att kraven i trafikbullerförordningen följs.
m₂ – Slutna innegårdar ska utformas nedsänkt från nivån för färdiga golv på entréplan och med bräddledning ut från gårdarna.	Motivet är att säkerställa att innegårdarna kan hantera en tillfällig översvämning så att byggnaden inte skadas vid ett skyfall samt att en del skyfall kan fördröjas på innegårdarna.
m₃ – Yta för fördröjning och avledning av vatten från skyfall. Avrinning ska säkerställas mot Björkvägen	Motivet är att säkerställa att yta för skyfallshantering för att planerade byggnader inte översvämmas och att situationen för befintlig bebyggelse inte försämrats.

m₄ – Vall ska finnas med en överkant om minst 29.6 meter över nollplan	Motivet är att säkerställa att planerad byggnad inte översvämmas med vatten från skyfall vid masshanteringsplatsen.
o₁ – Minsta takvinkel för sadeltak på huvudbyggnad är 22 grader.	Motivet är att delar med sadeltak ska vara högst tre våningar.
f₁ – Minst 70 % av takytorna för huvudbyggnad ska utformas med sadeltak.	Motivet är att säkerställa att byggnaden anpassas till omgivande bebyggelse.
f₂ – På del av byggnad som inte utformas med sadeltak ska våning över 41 meter över nollplan vara indragen minst 4 meter från fasad mot gata	Motivet är att delar utan sadeltak ska upplevas som högst tre våningar mot gata.
b₁ – Huvudbyggnad ska utföras med en lägsta nivå på färdigt golv på 28,89 meter över nollplanet	Motivet är att säkerställa att byggnaden inte översvämmas vid skyfall.
e₁ – Största byggnadsarea är 3450 m ²	Motivet är att säkerställa byggnadsarea på 3 200 kvadratmeter för huvudbyggnaden samt möjlighet att uppföra komplementbyggnader till en byggnadsarea på 250 kvadratmeter, så som förråd, växthus, byggnad för reservkraft samt väderskydd för cykel med mera.
e₂ – Största byggnadsarea är 125 m ²	Motivet är att tillåta befintlig byggnad att vara kvar för att fungera som komplementbyggnad till vård- och omsorgsboendet.
a₁ – Startbesked får inte ges för byggnad förrän det säkerställts att marken inte överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM)	Syftet är att säkerställa att de föroreningar som finns inom planområdet ska hanteras innan marken är lämplig för användning för bostäder.
a₂ – Startbesked får inte ges för byggnad förrän vall uppförts	Motivet är skydda byggnaden från översvämning vid skyfall.
n₁ – Naturmarkens karaktär ska bevaras förutsatt att marken inte behöver saneras	Motivet är att säkerställa en zon med grönska med flera av uppvuxna träd mellan bebyggelsen och Tyresövägen. Gångväg till Tyresövägen samt tillägg som exempelvis sittplatser, staket och belysning får anordnas såvida det inte får betydande varaktig skada på naturmarkens karaktär.
Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas till fördröjningsytor	Motivet är att säkerställa infiltration för dagvatten inom planområdet i syfte att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten samt belastningen på det befintliga ledningsnätet vid 20-årsregn.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Marken inom planområdet ägs av Tyresö kommun. I samband med genomförandet av detaljplanen planeras vissa fastighetsbildningsåtgärder. Planområdet omfattar fastigheterna Strand 1:388, Strand 1:389, Strand 1:391 och del av fastigheterna Strand 1:390, Strand 1:109, Strand 1:110 och Strand 1:2.

Fastigheten Strand 1:388 planeras att utökas med hela eller delar av de angränsande fastigheterna Strand 1:389, 1:390, 1:391, 1:109, 1:110 och 1:2 som i detaljplanen omfattas av kvartersmark.

De delar av fastigheten Strand 1:388, 1:390 och 1:391 som planläggs som allmän plats planeras att regleras till gatufastigheten Strand 1:2. Fastigheten Strand 1:400 ägs av Tyresö Bostäder och ligger utanför planområdet. Det kan bli aktuellt att ianspråkta några få kvadratmeter av fastigheten för väglänt, vilket i så fall regleras med servitut.

Tyresö kommun ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen.

Rättigheter

Följande rättigheter är inskrivna i fastigheterna inom planområdet.

Tyresö Strand 1:2

Fastigheten belastas av officialnyttjanderätt för tele 01-IM8-42/1929.2, villaservitut akt 01-IM8-33/25A.1 samt avtalsservitut akt 56/1341 för transformatorstation. Inom planområdet finns dock ingen transformatorstation. Fastigheten belastas även av ett antal servitut avseende kraftledning och elledning till förmån för Bollmora 1:61, som ägs av Vattenfall Eldistribution AB.

Tyresö Strand 1:109

Fastigheten belastas av avtalsnyttjanderätt Akt 04/6014 för kontroll 10 år efter en utförd sanering. Saneringen genomfördes 2004, vilket innebär att nyttjanderätten, som innehas av SPI Miljösaneringsfond AB, är inaktuell och kan upphävas.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-295. Servitutet avser nyttjande av vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

Tyresö Strand 1:110

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-295. Servitutet avser nyttjande av vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

Tyresö Strand 1:388

Avtalsservitut Villa Akt 01-IM8-43/2457.1 Servitutet bör upphävas inom planområdet.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-1014.1 Servitutet avser nyttjande av vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

Tyresö Strand 1:389

Avtalsservitut Villa Akt 01-IM8-43/2457.1 Servitutet bör upphävas inom planområdet.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-1014.1 Servitutet avser nyttjande av vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

Tyresö Strand 1:390

Avtalsservitut villa 01-IM8-46/8485.1 Servitutet bör upphävas inom planområdet.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-1014.1 Servitutet avser nyttjande av vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

Tyresö Strand 1:391

Avtalsservitut Villa och Årlig avgäld akt 01-IM8-44/3023.1 Servitutet bör upphävas inom planområdet.

Officialservitut Väg Akt 01-TYE-1014.1 Servitutet avser nyttjande av vägmark som idag utgörs av allmän plats för gata eller ej planlagd mark som ägs av kommunen. Servitutet fyller således ingen funktion och bör upphävas inom planområdet.

Övriga rättigheter

Inom planområdets kvartersmark finns elledningar som ägs av Vattenfall. Det är dock endast servisledningarna till de fastigheter som berörs av planområdet. Ledningarna kommer att tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen och eventuella rättigheter blir då inaktuella.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats och kvartersmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats, det vill säga gator samt gång- och cykelvägar. Byggaktören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. Befintliga byggnader inom planområdet med tillhörande anläggningar kan behöva rivas i samband med detaljplanens genomförande. Delar av planområdet behöver även saneras för att uppfylla riktvärden för känslig markanvändning.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten behöver ansluta till det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Anslutningspunkt är utpekad i Björkvägen. Byggaktören ansvarar för servisledningarna inom planområdet i egenskap av fastighetsägare. Kommunen ombesörjer eventuella anpassningar av ledningsnätet i samband med

detaljplanens genomförande. En befintlig VA-ledning finns mellan Björkvägen och ytan för masshantering och behöver omlokaliseras i samband med byggnation.

Brandvattenförsörjning finns inom området. Den närmaste brandvattenposten är placerad i korsningen Björkvägen/Maria Sofias väg.

Avfall

Avfallshantering planeras att lösas genom soprum med plats för sopkärl. Soprum planeras i byggnadsdelen mot Björkvägen. En angöringsficka för sop- och varuleveranser planeras inom gatuområdet, cirka 10 meter från soprummet. Miljörum dimensioneras enligt riktlinjer i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är utbyggt i anslutning till planområdet. Värmeförsörjningen till vård- och omsorgsboendet planeras dock att ske med bergvärme.

EI

Elledningar finns inom planområdet och kan behöva flyttas i samband med byggnation. Aktuella ledningar kommer att tas ur bruk. Upptäcks ledningar som ska fortsätta vara i bruk ska ansvar och kostnader för en eventuell flyttning fördelas enligt det samarbetsavtal som finns mellan parterna.

Det ska planeras för laddinfrastruktur och tillräcklig eleffekt vid tillkommande parkering. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän plats och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Det planerade vård- och omsorgsboendet innebär ett behov av ny nätstation. Placering planeras i planområdets norra del och regleras i plankartan med en planbestämmelse (E) som möjliggör användning för tekniska anläggningar. Gestaltning av nätstation utöver standardutförande bekostas av kommunen.

Planerade solceller på vårdbyggnadens tak kommer också att bidra till elförsörjningen.

Tele och fiber

Tele- och fiberledningar finns i anslutning till planområdet. Kommunen planerar att ansluta till ledningsnätet och ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för och bekostar all byggnation och framtida drift och underhåll inom planområdet. Om vårdfastigheten överläts till ny ägare övergår ansvaret för investering, drift och underhåll inom kvartersmark till den nya ägaren.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning. Planarbetet bekostas av Tyresö kommun i samband med planarbete.

Bygglov

Bygglovavgift för beviljad byggrätt enligt detaljplan erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovtaxa. Kommunen bekostar bygglovsavgiften.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ett ärende är. Fastighetsbildning behövs för att tillskapa en fastighet som är lämpa för sitt ändamål samt att reglera mark från kvartersmark till allmän plats för gata. Kommunen bekostar fastighetsbildning inom planområdet.

Ersättningsanspråk

Tyresö kommun äger all mark inom planområdet.

Drift allmän plats och kvartersmark

Kommunen ska ansvara för gatudriften i området. Eftersom trottoarer och gång- och cykelbana anläggs kommer det att krävas en ökad drift i området. I samband med projekteringen utreds hur mycket utbyggnaden kräver i ökade anslag för driften. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för driften av byggnaden och dess utemiljö.

Drift, vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Det avser både periodisk avgift och anslutningsavgift.

Drift, Avfall

Periodisk bruksavgift erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande avfallstaxa.

Drift, el och fiber

Anslutningsavgift för el erläggs till Vattenfall Eldistribution AB.

Anslutningsavgift för tele och fiber erläggs till Telia Sonera AB.

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförandet

- Bygglov kvartal 4, 2025
- Produktion kvartal 1, 2026 – kvartal 2, 2028

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Kommunen har genom plansamrådet samrått fällning av särskilt skyddsvärda träd. Detta ersätter ett 12:6 samråd. Kommunen får fälla de särskilt skyddsvärda träd som samråtts, men behöver ta hänsyn till avverkningsstopp mellan 1 april – 31 juli.

För Storfryle utlöser detaljplanen förbud enligt 8 § AF om inga skyddsåtgärder genomförs i syfte att upprätthålla artens bevarandestatus i området. Planerad skyddsåtgärd är att flytta beståndet vilket kräver dispens enligt 15 § artskyddsförordningen. Kommunen behöver ansöka om och få en beviljad dispens innan dess att detaljplanen genomförs.

Föroreningar med halter över åtgärdsgränser ska hanteras i samband med teknisk schakt. En anmälan enligt § 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd behöver göras innan planerat schaktarbete.

Upplysningar

Under genomförandet kommer planområdet beröras av buller från byggplats och byggtrafik. Byggtrafiken hanteras i samband med ansökan om trafikanordningsplan. Byggtrafiken planeras utifrån att övriga trafikslag ska kunna använda befintliga vägar i området. Buller från byggarbetsplatser ska förhålla sig till naturvårdsverkets riktvärden för buller från byggplatser. Det planerade planområdet bedöms vara tillräcklig yta för etablering. Om ytterligare yta behövs för etablering äger kommunen mer mark i anslutning till planområdet alternativt kan kommunen hyra mark.

I anslutning till inventeringsområdet finns sex fynd av de invasiva arterna kanadensiskt gullris och parkslide. Massor där arterna förekommer ska hanteras enligt gällande riktlinjer så att arterna inte sprids. I figur 43 finns områden för invasiva arter markerade.



Figur 43: Karta över naturvärdesobjekt 1 och 2 markerade i gult samt ytor med förekomst av invasiva arter markerade i rött. Naturvärdesinventering, Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan nummer 370, Skola och förskola på f.d. Brädgårdsområdet. Detaljplanen vann laga kraft 23 mars 2009.

Grundkarta

För området har en grundkarta tagits fram, daterad 2025-04-30. Grundkartan är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Översiktsplan

Översiktsplan ”Tyresö 2035” från 2017 (reviderad med redaktionella ändringar 2022). Beskriver kommunens utveckling fram till 2035 med sikte på 2050.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram, daterad 2024-02-19. Finns i e-arkiv och på kommunens hemsida.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av stadsbyggnadsutskottet i samband med beslut om granskning.

Utredningar

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Tyresö Strand vård- och omsorgsboende, Tyréns, 2025-05-05.

Naturinventering

Naturvärdesinventering Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2023-09-22.

Fågelartsinventering

Fågelartsinventering Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2024-09-19.

Fladdermusinventering

Fladdermusinventering Strand, Tyresö kommun, Sweco, 2024-10-04.

Geoteknisk- och markmiljöutredning

PM geoteknik, Iterio, 2023-12-19, reviderad 2024-05-24.

Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Iterio, 2023-12-19.

PM Markmiljö, Iterio, 2023-12-19.

Bullerutredning

Trafikbullerutredning vård- och omsorgsboende Tyresö Strand, Efterklang: part of AFRY, 2025-04-23.

Trafikutredning

Trafikutredning vård- och omsorgsboende i Strand, COWI, 2024-11-18.

Regionala

Regionplan

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS2050.