

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-04-01

1 (3)

Diarienummer

2007KSM0691

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad
Tyresö kommun

Samråd för detaljplan Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen

Förslag till beslut

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad godkänner samrådshandlingarna för detaljplan Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen, och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på samråd med planförslaget.

Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Planchef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen. Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ca 22 lägenheter i maximalt 5 våningar, samt kontor och handel i en separat byggnad.



Beskrivning av ärendet

I slutet av 2007 inkom ägarna till Näsby 8:1 och 8:3 med en förfrågan om att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en större exploatering av fastigheterna.

Stadsbyggnadskontoret fick den 9 november 2010 i uppdrag av kommunens planberedning att upprätta förslag till detaljplan för Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen. Planarbetet sker med normalt planförfarande.

Projektet är förenligt med kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen kan mindre förtätningar bli aktuella i Trollbäcken, även i områden som inte direkt är utpekade. De ska då främst planeras för bebyggelse som idag saknas i området som ”stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus”.

Bostäderna ska uppföras med god anpassning och arkitekturen kommer att samspela med närliggande bebyggelse västerut, Gudöterassen. Byggnadshöjden ska gradvis trappas upp på bostadshuset. De två lägsta partierna tillåts ha tre våningar och den högsta tillåts ha fem. Alla lägenheter är genomgående och har uteplats eller balkong i sydväst. Parkeringsbehovet ska i första hand tillgodoses genom underjordiskt garage. På den östra delen av planområdet (Näsby 8:3) kommer handel och kontor att tillåtas i två våningar, där den nedre utgör souterrängvåning.

Fastigheterna är bullerstörda på grund av närheten till Gudöbroleden. Bullerutredning visar dock att alla lägenheter har minst hälften av boningsrummen mot tyst sida, med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Eftersom planområdet ligger nära Gudöbroleden, där ett flertal bussar finns på ett avstånd om 100 m, har området ett kollektivtrafiknära läge. Området ligger dessutom ca 840 meter från Södergården där viss service finns, som bensinmack med butik och ett par restauranger. Därmed föreslås avstegsfall från rekommenderade bullernivåer att tillämpas.

Då Gudöbroleden är en sekundär transportväg för farligt gods har en översiktlig riskbedömning gjorts. Faktorer som lett fram till att planförslaget inte föreslås innehålla några skyddsåtgärder är bland annat att tillåtna hastighet på Gudöbroleden är 50km/h och att planområdet ligger högre än vad vägen gör. Detta får till följd att risken för att en olycka ska inträffa är låg.

För att belysa solförhållandena för kringliggande bebyggelse har en sol- och skuggstudie gjorts. Den visar att planerad bebyggelse inte ger någon skugga på befintlig närliggande bebyggelse under sommarhalvåret. Under vinterhalvårets morgnar skuggas det närmaste huset i Brf. Gudöterrassen. Ca 2 lägenheter beräknas vara berörda av detta.

Planområdet ligger i en sluttning som varierar från +31.00 till +21.00. De övre delarna av området beräknas ha goda grundläggningsförhållanden medan stabilitetsproblem kan finnas i det lägre belägna området. Enligt en geoteknisk förundersökning som gjorts kan området bebyggas enligt planförslaget. Dock ska en kompletterande geoteknisk utredning göras inför bygglovsskedet. Medelvattennivån i Drevviken är +19.30. Högsta uppmätta högvatten, HHW, (mät punkt Gudö å vid Gudöbroleden) är +20.85 sedan mätningarna började. Grundläggning ska ske genom att bottenplanets (garage) nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Drevvikens högsta högvatten (HHW). Lägsta nivå på färdigt golv ska med anledning av detta inte understiga +21.85. Nivån på färdigt golv ligger då med +1,0 meters marginal till HHW.

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad föreslås godkänna samrådshandlingarna och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på samråd med detaljplanen Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen.