

TJÄNSTESKRIVELSE

Tyresö kommun
Sara Kopparberg
Planchef, tf. bygglövschef

2012-01-30
1 (3)

Diarienummer
2011 KSM 0134

MSU
Kommunstyrelsen
Tyresö kommun

Beslut om granskning gällande detaljplan för Verksamheter och bostäder intill Njupkärrsvägen Näsby 4:1472, Målaren 1 m fl.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att gå ut på granskning med förslag till detaljplan för Verksamheter och bostäder intill Njupkärrsvägen Näsby 4:1472, Målaren 1 m fl.

Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef

Sara Kopparberg
Planchef, tf. bygglövschef

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra nya flerbostadshus (ca 190 lgh) och radhus/parhus eller kedjehus (ca 20 st.) inom Näsby 4:1472. Samtidigt säkerställs ett delområde med parkmark, intill Bergfotens skola för rekreation och naturlek. Detaljplanen syftar även till att ändra befintliga bestämmelser inom fastigheten Målaren 1 från industriändamål (J) till område för småindustri- och kontorsändamål samt eventuellt en ny brandstation. Samtidigt planläggs gatumark för en cirkulationsplats på Njupkärrsvägen.



JM inkom under hösten 2010 med en förfrågan om att planändra fastigheten Näsby 4:1472 för att kunna uppföra tätare bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick därför i uppdrag av kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott den 2011-05-11 att upprätta en ny detaljplan för området för möjliggörande av ny bostadsbebyggelse.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 1 december till och med 22 december 2011. Under samrådstiden har 12 synpunkter inkommit.

Fastigheten Målaren 1 har varit på samråd under försommaren 2011, eftersom den ursprungligen ingick i pågående planarbete för Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde. Nu tas Målaren 1 istället med i denna plan i syfte att lösa planfrågor som t ex tillfarterna för de båda fastigheterna i ett sammanhang. Fyra samrådsyttranden angående Målaren 1 har inkommit och dessa yttranden hantearas i denna detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Näsby 4:1472 är privatägd och planlades för allmänt ändamål (A) i slutet av 1970-talet när det var tänkt att utbildningsradions verksamhet skulle flytta till Tyresö. Planerna realiserades aldrig och området har därför trots byggrätten förblivit obebyggt. I dagsläget medges att 60 procent av fastigheten får bebyggas till en högsta byggnadshöjd av 12 meter. I de tidigare översiktsplanerna har fastigheten reserverats som arbetsplatsområde, men i gällande översiktsplan från 2008 pekas området även ut som möjlig för bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick därför i uppdrag av kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott den 2011-05-11 att upprätta en ny detaljplan. Planarbetet sker med normalt förfarande och enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft den 20 maj 2010. Under våren 2011 har samtal förts med Södertörns brandförsvär gällande möjligheten att omlokalisera befintlig brandstation till Målaren 1. Fastigheten omfattar idag kontor och ägs av Tyresö Bostäder.

Planområdet inom Näsby 4:1472 karakteriseras av hållmark med omväxlande små höjder och små dälдер med öppen och ljus hållmarkstallskog. Planområdet innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Bebyggelse och markens anordnande med vägar och parkeringar har med hänsyn till naturinventeringen anpassats till topografin, vegetation, naturliga dagvatnenflöden så långt det går för att begränsa inverkan på natur- och rekreations-

värden. Större delen av Målaren 1 är i dagsläget påverkat genom en större kontorsbyggnad och anlagda hårdgjorda ytor. Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Denna uppfattning delar Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoförbund.

Bostadsbebyggelsen ska få en tydlig identitet och erbjuda en god boendekvalitet och arkitektur samt en stark miljöprofil. Förslaget innehåller ca 190 lägenheter fördelade mellan tre lamellhus i fem våningar och sju punkthus i fyra våningar. Lamellhusen placeras med långsidan mot Njupkärrsvägen för att rama in gaturummet och skydda bostadsområdet mot trafikbuller. Ett tjugotal rad-/par-/eller kedjehus får uppföras i två våningsplan inom planområdets södra del. I nordväst föreslås en ca 25-50 m bebyggelsefri zon mot Lindalens verksamhetsområde. Det grönområde som används för lek av eleverna vid Bergfotens skola planeras som parkmark. Lekplats för naturlek får finnas.

Totalt finns 205 parkeringsplatser för flerbostadshusen vilket motsvarar 1 parkering per lägenhet samt ca 10 % besöksplatser. 60 av platserna förläggs i underjordiska garage och ca 145 som gatu- och markparkering. Parkering för radhus/parhus/kedjehus sker inom egen tomt 2 parkeringsplatser/hus. Intill bostäderna ska cykelparkeringar anordnas.

Områdets miljöprofil innebär att rad-/par-/och kedjehusens tak ska utföras med gröna vegetationstak alternativt solpaneler. Komplementbyggnader och carport ska också utföras med vegetationstak. Ett särskilt kvalitetsprogram har upprättats till detaljplanen för att garantera både en god arkitektur och en högkvalitet för utomhusmiljön och användas som riktlinjer vid bygg- och marklovs-skedet samt genomförandet.
