

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

PLANBESKED

2016-03-02

1 (9)

Diarienummer

2015 KSM 0896.214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

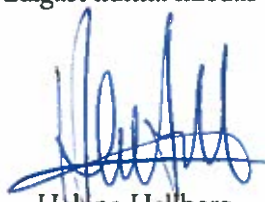
Planbesked för Kumla 10:1, Skogsängsvägen 3 i Trollbäcken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser med reservationer positivt på en utveckling av fastigheten Kumla 10:1, på Skogsängsvägen 3 i Trollbäcken. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet anser inte att föreslagen bebyggelse är lämplig men är positiva till att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten för att främst möjliggöra utveckling av verksamheter, handel eller arbetsplatser. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2017.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Kumla 10:1, Skogsängsvägen 3 i Trollbäcken, inkom i november 2015 med en förfrågan om att upprätta ny detaljplanen för fastigheten. Anledningen till detta är en önskan om att kunna bebygga

fastigheten mer effektivt genom en förtätning där parhus ska kunna uppföras i östra halvan av fastigheten och kontors- eller verksamhetslokaler i den västra, mot Gudöbroleden.



Aktuell fastighet markerad i rött. Till vänster i bild är Drevviken, anslutande till fastigheten i väster går Gudöbroleden och anslutande i söder går Skogsängsvägen.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser generellt att en utveckling av fastigheten är positiv, men att det föreligger för många risker och svårigheter för att inlämnat förslag till bebyggelse ska vara lämplig. Fastigheten ligger strategiskt bra och ansluter till utvecklingsområde beläget på västra sidan om Gudöbroleden enligt gällande översiktsplan från 2008.

I förslag till kommande översiktsplan är Skogsängsvägen utpekad som ett stråk att utveckla, med fler verksamheter och mer och tätare bebyggelse. En utveckling av aktuell fastighet skulle därmed ligga i linje med vad kommunen eftersträvar i sin kommande översiktsplan och kommunen är positiva till en utveckling av fastigheten.

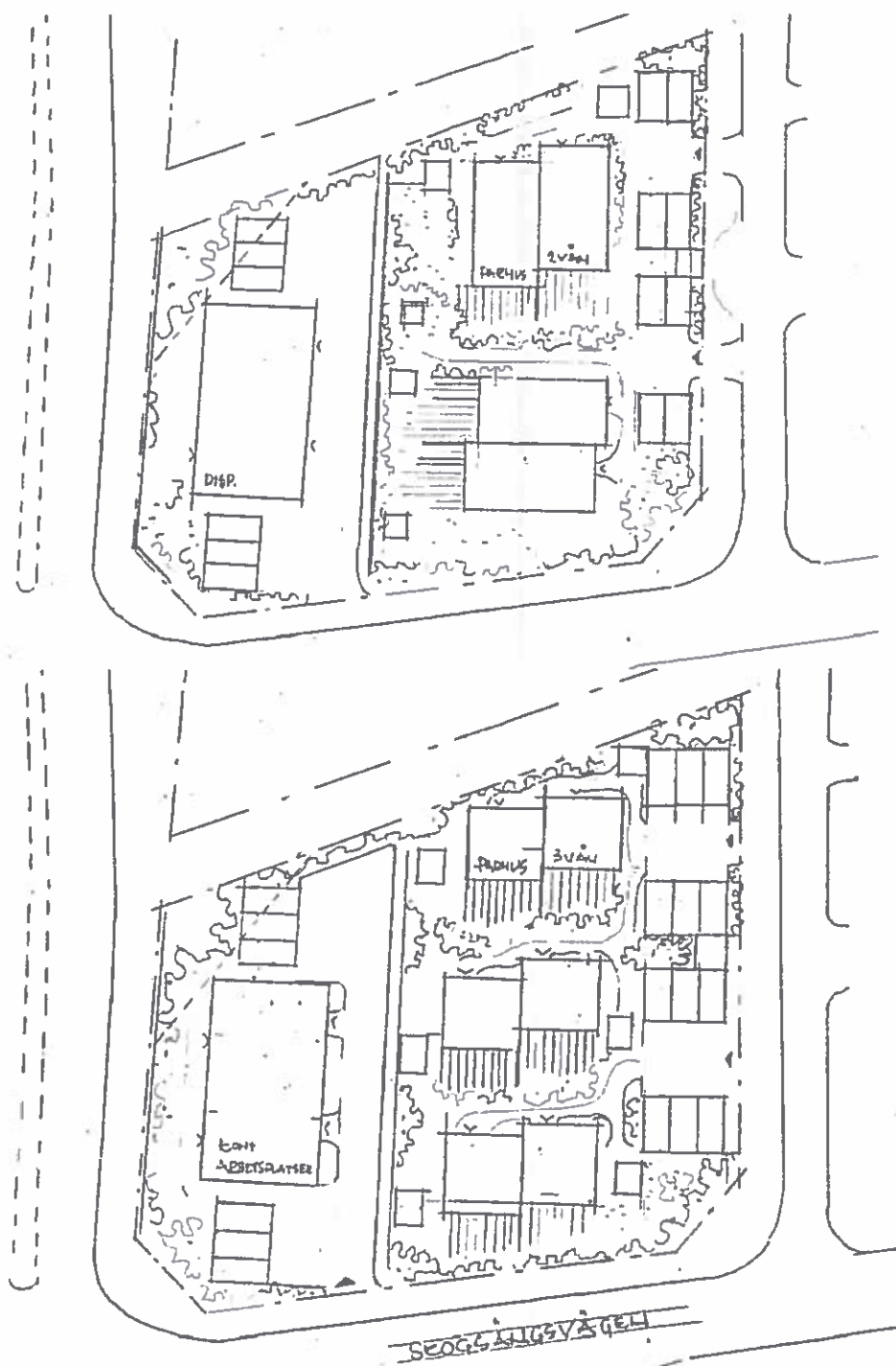


Flygfoto över aktuell fastighet markerad i vitt.

Beskrivning av ärendet

I november 2015 inkom ägaren till fastigheten Kumla 10:1 med ett önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan för bostäder och kontors- eller verksamhetslokaler med tillhörande parkeringsplatser och eventuella förråd och miljöhus.

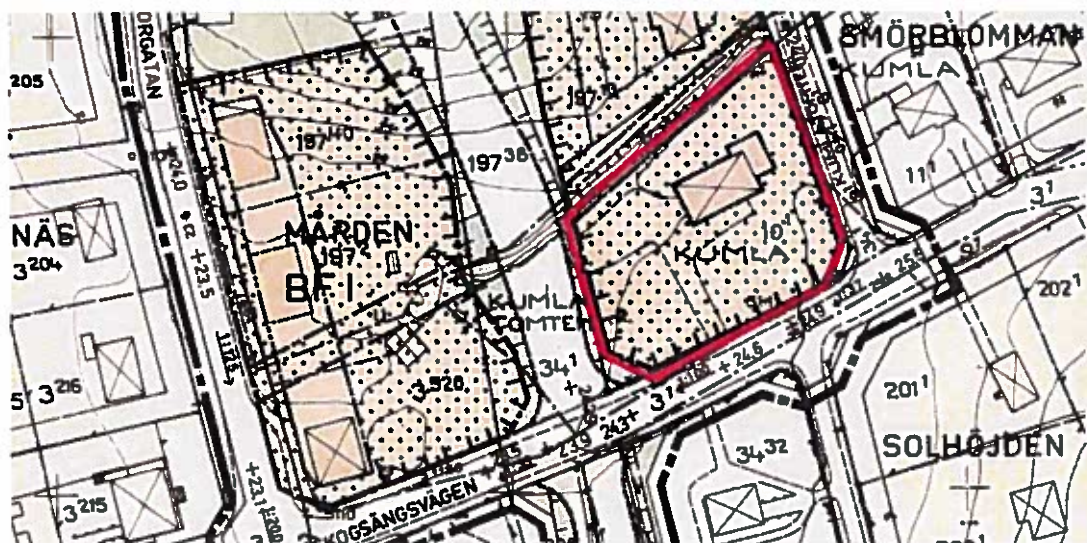
Fastighetsägaren ger i sin ansökan om planbesked förslag på två tänkbara förtätningslösningar för fastigheten (se nästa sida). Båda förslag skulle innebära någon form av kontors-/verksamhetslokaler närmst Gudöbroleden och parhus, i olika omfattning och utformning, på resterande del av fastigheten.



Bifogade preliminära skisser på hur fastigheten skulle kunna bebyggas.

Den aktuella fastigheten, Kumla 10:1, är i gällande översiktsplan inte markerad för utveckling, men ligger i direkt anslutning till det område som längs Vendelsövägen pekats ut för att på sikt förtätas. I underlagen för kommande översiktsplan är Skogsängsvägen utpekad som ett viktigt stråk och som aktuellt för utveckling. Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på fastighetsägarens önskan om att på ett mer effektivt sätt utnyttja aktuell fastighet på grund av ett bra läge i förhållande till vart föreslagen utveckling pekats ut i förslag till kommande översiktsplan. Det föreligger dock flera förutsättningar som försvårar möjligheterna till att utveckla den aktuella fastigheten enligt ansökan. Främst rör det sig om riskavstånd mot Gudöbroleden som är en sekundär transportled för farligt gods, trafikbuller och att fastigheten potentiellt kan vara förorenad till följd av tidigare industriverksamhet där.

För aktuell fastighet gäller detaljplan 131 – Trollbäcken N10, *Förslag till stadsplan för Trollbäcken del N10*. Detaljplanen vann laga kraft 1968-11-20. I detaljplanen anges område för bostadsändamål med friliggande hus och all mark inom fastigheten som inte utgör byggnaderna är försedd med prickmark (mark som inte för bebyggas). I detaljplanens tillhörande planbeskrivning uttrycks anledningen till prickmarken vara en buffert för en eventuell breddning av Gudöbroleden, som är en väg som Trafikverket ansvarar för. Genomförandetiden för planen har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder för att upprätta ny detaljplan.



Gällande detaljplan (131 – Trollbäcken N 10) för fastigheten. Fastigheten (rött) är i gällande detaljplan planlagd för bostadsändamål i friliggande enfamiljshus och all mark utom den som utgör befintlig byggnad är belagd med prickmark och får därmed inte bebyggas.

I gällande plan för fastigheten finns även ett u-område där rättigheter till underjordiska ledningar ges. Genom detta område finns ett dike och där ligger även vatten- och spillvattenledningar. Fastigheten är kopplad till det kommunala VA-nätet. Marken inom fastigheten består till största del av postglacial sand.

Fastigheten består i dagsläget av ett friliggande bostadshus på en annars obebyggd tomt. Fastigheten sluttar från sydväst till nordost och är till största del försedd med gräsbevuxna ytor och avslutas mot Gudöbroleden av en cementmur. Muren plockar upp största delen av den nivåskillnad som finns mellan väg och fastighetens marknivå. Inom fastigheten finns idag även flertalet uppvuxna träd och annan växtlighet.

Omkringliggande bebyggelse består både av bostäder och verksamheter. På östra sidan om Gudöbroleden är det främst bostadsbebyggelse bestående av mindre, friliggande bostadshus på 1-2 våningar, oftast med relativt rymliga tomter. På västra sidan av Gudöbroleden, i höjd med fastigheten, finns verksamhetslokaler i 1-2 våningar. Fastigheten ligger i ett av hörnen där Skogsängsvägen korsar Gudöbroleden. I dagsläget utgörs korsningen av en

fyrvägskorsning med trafikljus.

Fastigheten ligger ca 500 meter från Alléplan där lokal service finns och ca 3,5 km från Tyresö centrum, där ytterligare utbud av service finns. Fastigheten har på ca 100 meters avstånd god kollektivtrafikförsörjning både till Tyresö Centrum och in mot centrala Stockholm. Då området i dagsläget till stor del utgörs av obebyggd mark behöver omhändertagande av dagvatten utredas om tomten ska hårdgöras till större grad.



Fastigheten (svart streckad linje) är utsatt för trafikbuller– rött visar en nivå på 66-80 dB(A) ekvivalent ljudnivå, rosa visar en nivå på 51-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Gällande riskavstånd och buller finns lagar och riktlinjer som måste följas och som gör att fastigheten är mindre lämpad för bostadsbebyggelse. För riskavstånd gäller exempelvis att ingen bebyggelse eller anläggning som uppmanar till stadigvarande vistelse bör ligga inom 30 meters avstånd från väg med transporter av farligt gods, enligt länsstyrelsen. Bostäder anges exempelvis inte heller vara lämpade närmre än 70 meter från trafikled med farligt gods. Dessa riktlinjer är även beroende av platsens förutsättningar och riskreducerande åtgärder. Det hörn av fastigheten som är längs ifrån Gudöbroleden (sydöstra) ligger ca 60 meter ifrån.

För trafikbuller gäller att den ekvivalenta ljudnivån utomhus inte ska överstiga 55 dB(A) mot fasad för bostäder. Enligt Arbetsmiljöverket ska maxnivån för

buller på arbetsplatser aldrig överstiga 80-85 dB(A), oberoende av om det är inomhus eller utomhus, men för exempelvis kontorsarbete ligger nivån istället på ca 40 dB(A) inomhus. På bilden på föregående sida går att se att dessa nivåer överskrids på stora delar av fastigheten där rött markerar en nivå på 66-80 dB(A) ekvivalent ljudnivå och rosa en nivå på 51-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Fasader kan dämpa ljud mycket, men främst på grund av fastighetens begränsade storlek kan det ändå vara svårt att nå acceptabla nivåer och denna fråga måste redovisas under planarbetet. Omfattande bullerreducerande åtgärder skulle därför behöva vidtas för att kunna skapa bra miljöer ljudmässigt. Stadsbyggnadsförvaltningen ställer sig dessutom negativt till uppförandet av bullerskydd i form av plank och murar längs Gudöbroleden vilket försvårar möjligheterna att inom en så pass begränsad yta som fastigheten omfattar kunna nå de riktvärden som krävs för buller.

Ytterligare en faktor som inverkar på möjligheten till att utveckla fastigheten är att Gudöbroleden ägs och sköts av Trafikverket. Under planarbetet måste därmed utredas om Trafikverket eventuellt har några framtida planer för förändring av Gudöbroleden.

Slutsats och reservationer

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra en utveckling av fastigheten, men ställer sig generellt sett negativa till uppförande av bostadsbebyggelse. Kommunen har ett ansvar att verka för en god bebyggd miljö. Detta anses svårt att uppnå för bostäder inom fastigheten då förebyggande åtgärder för risk och buller skulle bli omfattande. Skulle istället en lösning som främst innehåller verksamheter, handel eller arbetsplatser föreslås skulle eventuellt en liten del av fastigheten kunna inrymma bostäder om andra byggnader på ett bra sätt skärmar av mot buller och risker från Gudöbroleden. Förutsättningarna för att möjliggöra bostadsbebyggelse är därmed avhängigt vad fastigheten i övrigt föreslås bebyggas med, hur detta utformas och gestaltas och hur skyddsåtgärder vidtas. Lösningarna och insatser för att minska kända och potentiella risker skulle därmed behöva utredas och tydligt redovisas under planarbetet.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Skala, omfattning, exploateringsgrad, placering, gestaltning och markanvändning ska arbetas vidare med för att på bästa sätt anpassas till fastigheten och de risker och störningar som föreligger.
- Trollbäcken centrumutredning som beslutats genomföras är klar eller kommit så pass långt att ställningstagande kring hur en önskvärd utveckling av bland annat Alléplan är klargjorda.
- Omhändertagande av dagvatten, trafikbuller, markförhållanden, risker till följd av transporter med farligt gods samt potentiellt förorenad mark behöver utredas. Fysiska åtgärder för riskreducering och störningsskydd från trafikbuller gestaltas och redovisas utförligt i förhållande till föreslagen tillkommande bebyggelse
- Fastighetens höjdsättning och lutning i förhållande till risker för transporter med farligt gods och vattenflöden behöver utredas vidare.
- Eventuellt läge för cirkulationsplats intill fastigheten utreds.
- Eventuell påverkan på underjordiska ledningar som belastar fastigheten undersöks samt hur eventuellt avstånd till dessa regleras.
- Ingen betydande miljöpåverkan då risker och störningar preliminärt bedöms kunna hanteras genom planprocessen
- Kvalitetsprogram tas fram (med grön design) för att säkerställa kvaliteterna vid genomförande.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen bedöms tidigast kunna bli antagen under 2018 om planarbetet påbörjas under 2017.