

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

PLANBESKED

2016-03-02

1 (7)

Diarienummer

2015 KSM 0892.214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

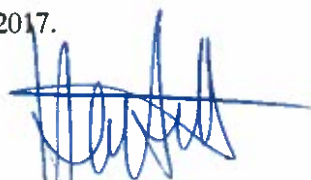
Planbesked för Kumla 69:3, Vendelsövägen 47 i Trollbäcken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, med reservationer positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Kumla 69:3 genom påbyggnad av befintlig bebyggelse eller på annat sätt förtäta fastigheten. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2017.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Kumla 69:3, Vendelsövägen 47 i Trollbäcken, inkom i november 2015 med en förfrågan om att upprätta ny detaljplanen för fastigheten. Anledningen är en önskan om att kunna bebygga fastigheten mer effektivt genom en förtätning där påbyggnad av befintliga byggnader med kontor, verksamheter och/eller bostäder möjliggörs.



Aktuell fastighet markerad i rött. Till öster om fastigheten löper Gudöbroleden och till väster Vendelsövägen som sammanstrålar i cirkulationsplatsen söder om fastigheten vid Alléplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för att tillskapa ny bebyggelse och ett mer effektivt utnyttjande av fastigheten som ligger strategiskt vid Alléplan, Trollbäckens centrum. I dagsläget bedrivs färghandel i största del av denna byggnad, samt restaurangverksamhet. Fastighetens yta är ca 2000 kvm och befintlig byggnad, som nu föreslås få en påbyggnad, har en byggnadsarea om ca 1000 kvm.



Flygfoto (sett från söder) över aktuell fastighet markerad i vitt. I söder skimtar en liten del av Alléplan.

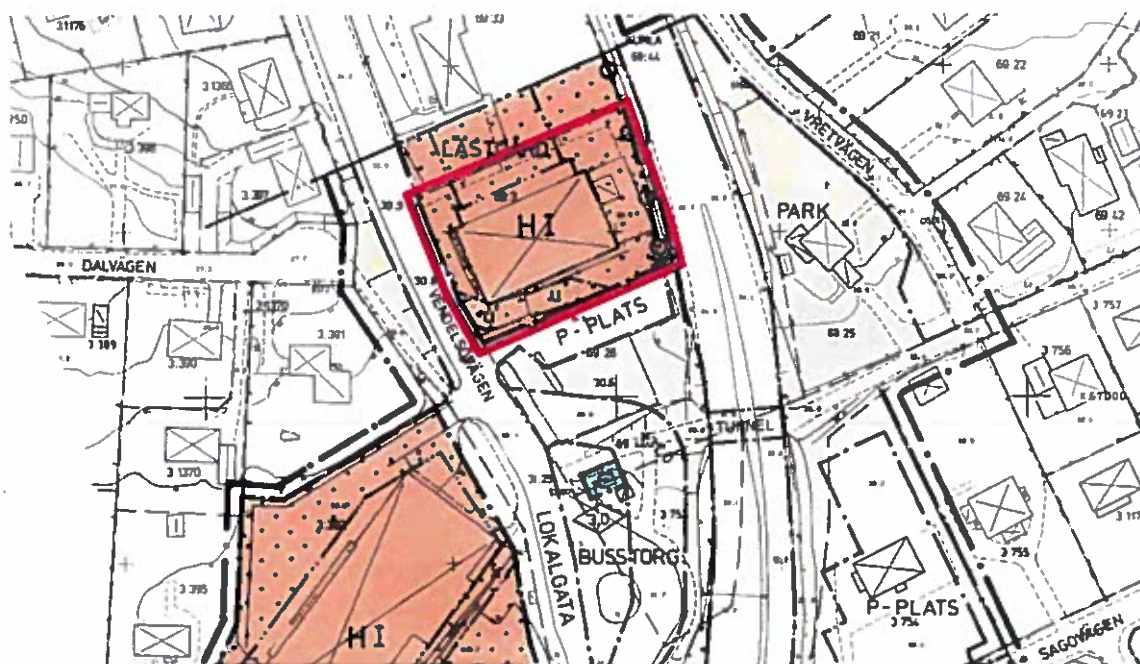
Beskrivning av ärendet

I november 2015 inkom ägaren till fastigheten Kumla 69:3 med ett önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan för kontor, verksamheter och/eller bostäder ovanpå befintlig byggnad. Fastighetsägaren önskar uppföra påbyggnaden likt den som tidigare gjorts ovanför Hemköp vid Alléplan och anger att en påbyggnad på ett bra sätt skulle kunna definiera Alléplan genom en tydligare inramning av platsen. Sökanden anger även att de är positiva till en påbyggnad oavsett vad denna medges innehålla.

Området är i gällande översiktsplan från 2008 utpekade som utvecklingsområde där det främst önskas förtätas med verksamheter och handel. En detaljplan som medger en påbyggnad skulle därmed vara i linje med gällande översiktsplan. Flera områden kring aktuell fastighet är utpekade i översiktsplanen av olika anledningar. Exempelvis finns infartsparkeringar utpekade vid Alléplan och på

motsatt sida (öster om) Gudöbroleden samt flera utvecklingsområden kring Alléplan för utökad skolverksamhet, flerbostadshus och radhus i kombination med verksamheter och handel. I arbetet med kommande översiktsplan kommer dessa områden att fortsatt vara utpekade för utveckling och Alléplan kommer lyftas fram som nod att utveckla. Även i förslag för kommande översiktsplan är området utpekat för utveckling och en centrumutredning är påbörjad för att utreda möjligheten att utveckla Alléplan tillsammans med Södergården och norra och södra Vendelsövägen. Innan planering och utveckling av aktuell fastighet behöver denna utredning kommit längre eller avslutats för att kunna ta tydligare ställningstagande och ett helhetsgrepp kring hur Alléplan önskas utvecklas.

För aktuell fastighet gäller detaljplan 218 – *Trollbäckens centrum* som vann laga kraft 1988-07-26. I detaljplanen är fastigheten planlagd för handelsändamål i ett plan (HI). Stora delar av fastigheten är även belagd med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas, samt område för underjordiska ledningar (u). Genomförandetiden för planen har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder för att upprätta ny detaljplan.



Gällande detaljplan (218 – Trollbäckens centrum) för fastigheten. Fastigheten (rött) är i gällande detaljplan planlagd för handelsändamål i en våning och all mark utom den som utgör befintlig byggnad är belagd med prickmark och får därmed inte bebyggas.

Aktuell fastighet utgörs idag av byggnad med verksamhetslokal där färghandel och restaurang inryms. Det parkeringsbehov som befintliga verksamheter genererar löses i dagsläget inte inom fastigheten. Verksamheterna är istället beroende av den större parkering som ansluter i söder, som även är infartsparkering. Fastigheten ansluter till Alléplan och den centrumbildning som finns där. Vid Alléplan finns service och ett bra kollektivtrafikutbud. Fastigheten är idag helt hårdgjord och omringas på två sidor av trafikerade vägar, i öst Gudöbroleden och i väst Vendelsövägen. I norr ansluter fastigheten mot en ICA-butik.

Omkringliggande bebyggelse är varierande. Alléplans inramning består främst av flerbostadshus, många med verksamheter i bottenplan, på 3-4 våningar. I övrigt finns många mindre verksamheter i närområdet, särskilt längs Vendelsövägen, där bebyggelsen är 1-3 våningar hög. Bostadsbebyggelsen i övrigt i området består främst av friliggande villabebyggelse i 1-2 våningar.

Markförhållandena inom fastigheten är goda (postglacial sand) och likaså finns god tillgång till teknisk försörjning. Beträffande störningar från trafikbuller så är fastigheten mycket utsatt då den ligger mellan två vägar. Fastighetens östra sida utsätts mest då den ligger mot Gudöbroleden. Här uppgår bullerstörningarna till mellan 66-80 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Fastighetens västra del är också utsatt för trafikbuller, men ligger på en något lägre nivå på mellan 51-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Dessa värden innebär därmed att bullerdämpande åtgärder måste ses över noggrant för att kunna skapa godtagbara nivåer för verksamheter och arbetsplatser och ännu mer för eventuella bostäder. Avstegsfall kommer att behöva tillämpas om bostäder upprättas.



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.

Slutsats och reservationer

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra påbyggnad av den befintliga bebyggelsen. Förvaltningen ställer sig mycket positiva till en utveckling av fastigheten med anledning av dess läge och möjlighet att komplettera och stärka Alléplan.

Platsen är dock krävande utifrån många aspekter. De främsta svårigheterna rör sig om riskhänsyn, då Gudöbroleden är sekundär transportled för farligt gods, samt trafikbuller och hur bullrets påverkan kan minimeras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle vara möjligt att uppföra en påbyggnad av den befintliga bebyggelsen där främst verksamheter eller arbetsplatser/kontor skulle kunna inrymmas. Det är viktigt att eventuella tillkommande bostäder uppnår en god boendemiljö trots flera aspekter som försvårar detta. För att bostäder ska kunna vara aktuella att uppföra skulle omfattande bullerreducerande åtgärder behöva vidtas vid utformningen av tillkommande bebyggelse. Plank eller murar mot Gudöbroleden för att hindra buller ses inte som lämpliga lösningar för detta utan det skulle då behöva lösas genom att delar av tillkommande bebyggelse skyddar resterande delar från buller. Bullernivåerna från trafiken längs Gudöbroleden gör det olämpligt att uppföra bostäder i nordostlig riktningen och istället skulle någon form av arbetsplats/kontor eller verksamhet kunna inrymmas mot byggnadens nordöstra sida. Bullerdämpande och riskreducerande åtgärder kommer oavsett användning av bebyggelsen att behöva vidtas.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Trollbäckens centrumutredning som beslutats genomföras är klar eller kommit så pass långt att ställningstagande kring hur en önskvärd utveckling av bland annat Alléplan är klargjorda.
- Bullerutredning genomförs och redovisning görs för att understödja att gällande riktlinjer för tillkommande bebyggelse uppfylls genom vidtagna bullerreducerande åtgärder.
- Riskutredning genomförs och redovisning görs för att understödja att riskreducerande åtgärder är tillräckliga och vidtas.
- Den tillkommande och omgjorda bebyggelsen följer riktlinjer i kommande centrumutvecklingsprogram gällande användning, omfattning, skala och gestaltungsprinciper.
- Lösningar för dagvattenhantering utreds och löses inom fastigheten.
- Parkerings-, angörings-, leverans- och lastningsbehov utreds hur det kan lösas. Detta behov löses inte inom fastigheten idag.
- Eventuell påverkan på och eventuell flytt av befintliga ledningar behöver utredas.
- 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.
- Kommunala investeringar (t.ex. utveckling av offentliga miljöer och torgtor vid Alléplan) utreds under planarbetet.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms tidigast kunna bli antagen under 2018 om planarbetet påbörjas under 2017. En förutsättning för fortsatt planarbete är att riktlinjer och strategier klargjorts i utredningen kring utveckling av Trollbäckens centrum (se första punkten ovan).