

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE
2012-08-13 (3)

Diarienummer
2007KSM0691

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Tyresö kommun

Antagande av detaljplan Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet rekommenderar kommunfullmäktige att anta detaljplan Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen.


Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen


Sara Kopparberg
Plan- och bygglovschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen 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. Under samrådet inkom 21 yttranden, varav ett var en namnlista med sammanlagt 17 underskrifter. Under utställningen inkom 9 yttranden, samtliga från remissinstanser i form av myndigheter och föreningar.



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.

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". För att säkerställa projektets kvalitet, funktion och utformning under genomförandet har ett kvalitetsprogram tagits fram under planprocessen.

Byggnaderna ska uppföras med god anpassning till terrängen. Byggnadshöjden på bostadshuset trappas gradvis upp så att de två lägsta partierna maximalt kan ha tre våningar och den högsta fem våningar. Alla lägenheter har uteplats eller balkong i sydväst. På den östra delen av planområdet (Näsby 8:3) kommer handel och kontor att tillåtas i två våningar, där den nedre utgör souterrängvåning. Parkeringsbehovet tillgodoses genom underjordiskt garage för lägenheterna samt markparkering i övrigt.

Fastigheterna är bullerstörda på grund av närheten till Gudöbroleden. Avstegsfall A från rekommenderad högsta bullernivå föreslås för bostäderna då dessa har ett kollektivnära läge samt närhet till service.

Då Gudöbroleden är en sekundär transportled för farligt gods samt omledningsväg för Nynäsvägen, vilket är primär transportled för farligt gods, har en riskanalys tagits fram under planprocessen. Enligt riskanalysen är det inte sannolikt att en olycka med farligt gods inträffar inom planområdet.

Detaljplaneområdet är beläget inom Tyresås avrinningsområde. Recipienten för dagvattnet från området är Drevviken/Gudö å som rinner ut i Långsjön därefter Tyresö-Flaten, Albysjön och slutligen Kalvfjärden, Östersjön. Under planprocessen har en dagvattenhanteringsplan tagits fram för att säkerställa att fördröjning och rening av dagvatten sker.

De övre delarna av området beräknas ha goda grundläggningsförhållanden medan stabilitetsproblem kan finnas i det lägre belägna området. Enligt den kommunövergripande utredningen KRÖS, Klimat, ras, skred och

översvämningar (2008) som SMHI och Räddningsverket sammanställt pekas den nedre delen av området ut som känsligt för skred. I samband med denna planläggning har därför en stabilitetsutredning gjorts. Enligt denna undersökning, PM Geoteknik – Stabilitetsutredning med översiktliga rekommendationer för grundläggning mm av Structor, kan området bebyggas enligt planförslaget om rätt grundläggningsmetod används. Planbestämmelser angående detta finns därför i planförslaget. Under utställningen inkom SGI, Sveriges geotekniska institut, med en erinran där man påpekar att planområdet inte kan anses vara säkert om inte stabiliserande åtgärder genomförs på kommunens mark mellan planområdet och Gudö å. Länsstyrelsen stödjer i sitt utställningsyttrande denna erinran och meddelar att man kommer att upphäva kommunens beslut att anta planen om inte erforderliga stabiliseringsåtgärder görs. Denna risk för skred finns idag oavsett om exploatering sker inom planområdet eller ej och bör därför åtgärdas direkt. Efter utställningen och inför beslutet att anta planen har därför samhällsbyggnadsförvaltningen planerat projektering och utförande av stabiliseringsåtgärder utanför planområdet som en nödvändig åtgärd för att planen ska kunna antas.

Planen har varit ute på samråd 3 maj – 24 maj 2011. Under samrådet inkom 21 yttranden, varav ett var en namnlista med sammanlagt 17 underskrifter. Samtliga yttranden finns sammanställda i samrådsredogörelsen. Förslaget var utställt för granskning 13 december – 15 januari 2012. Under utställningen inkom 9 yttranden, samtliga från remissinstanser i form av myndigheter och föreningar. Förutom ovan nämnda yttrande rörande stabiliteten utanför planområdet inkom ingen annan erinran mot planen. Samtliga yttranden som inkom under utställningen finns sammanställt i utställningsutlåtandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att planförslaget kan antas av kommunfullmäktige.