

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Heléne Hallberg
Planeringsarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-08-30

1 (4)

Diarienummer

2011 KSM0086

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Tyresö kommun

Antagande av detaljplan Bostadsbebyggelse vid Njupkärrsvägen - Töresjövägen (Pluto)

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet rekommenderar kommunfullmäktige att anta detaljplan Bostadsbebyggelse vid Njupkärrsvägen – Töresjövägen (Pluto).



Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Chef Stadsbyggnadsavdelningen

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Bostadsbebyggelse vid Njupkärrsvägen – Töresjövägen (Pluto).

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ca 75 mindre lägenheter i maximalt 4 våningar.



Beskrivning av ärendet

Under hösten 2011 gick Tyresö kommun ut med en intresseförfrågan till ett flertal byggherrar gällande möjligheten att bygga hyresrätter. Kommunen fick in sex svar som sedan utvärderades utifrån fem olika kriterier. Den byggherre vars förslag värderades högst var Bygg Vesta. Några av anledningarna var företagets miljökoncept, som innebär att byggnaden föreslås byggas som ett lågenergihus, samt att förslaget enbart innehöll mindre hyresrätter och att vissa av dessa kan byggas som s.k. ”kompislägenheter”. Ett stort plus ansågs även vara att byggherren kommer att förvalta bostäderna genom egen förvaltning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 11 april 2012 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse på del av Pluto 8 samt del av Bollmora 1:94. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 25 september 2012 till och med den 16 oktober 2012. Totalt har 53 synpunkter inkommit, av vilka en del synpunkter består av namnlistor. Förslaget var utställt för granskning 2 april – 23 april 2013. Under granskningen inkom 16 yttranden.

Planarbetet sker med normalt förfarande och innebär att den kommunala marken inom planområdet föreslås avyttras till byggherren vid ett antagande.

Planområdet består idag av en bollplan samt en gång- och cykelväg. Intill området ligger förskolan Speldosan och närmaste bebyggelse finns inom brf Pluto. Planförslaget medger en byggrätt för att uppföra ca 75 mindre lägenheter i fyra plan med tillhörande bostadsgård och parkering. Utöver högsta våningsantal får suterräng- och vindsvåning anordnas.

Syftet är att lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter. Byggrätten är u-formad och är tänkt att delas upp i tre byggnadsvolymer längs de omkringliggande gatorna. Alla byggnader föreslås ha s.k. gröna tak och byggnaden närmast Njupkärrsvägen föreslås även ha s.k. vertikal vegetation som klättrar på de loftgångar som länkar samman byggnaderna tillsammans med två

bullerdämpande skärmar. Skärmarna uppförs för att skapa en god ljudmiljö. En låg parkeringsnorm för bilar föreslås med tanke på närhet till kollektivtrafik och lägenhetsutformning. Cykelparkering ska anordnas inom planområdet. Parallellt med planläggningen utreds möjligheten att förlänga gång- och cykelbanan på Njupkärrsvägen mellan Bollmoravägen och Bollmora gårdsväg.

Fastigheterna är bullerstörda på grund av närheten till omkringliggande vägar. Den bullerutredning som tagits fram under planarbetet visar dock att god ljudkvalitet för bostäderna kan erhållas. Aktuella riktvärden för buller med tillämpning av avstegsfall A kan innehållas för samtliga lägenheter utom en. För lägenheten vilken avstegsfall A inte klaras kan god ljudkvalitet erhållas och aktuella riktvärden för buller med tillämpning av avstegsfall B klaras. Detta är en förbättring jämfört med samrådet då alla lägenheter föreslogs tillämpa avstegsfall B. Förutsättningarna för att ovan angivna ljudnivåer ska klaras är att loftgångstaket vid öppningarna på markplanet förses med ljudsluss. Avsteg från riktvärden föreslås då förutsättningen för bebyggelsen är att denna ligger i anslutning till Tyresö centrum och är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

Den del av Njupkärrsvägen som angränsar till planområdet var när planprocessen inleddes rekommenderad som sekundär transportled för farligt gods. Då Skrubba Malmväg byggdes ut föreslog kommunen att denna funktion togs bort. Länsstyrelsen var positiv till förslaget och beslut togs i mars 2013.

Inom planområdet bedöms totalstabiliteten vara tillfredsställande för den planerade bebyggelse. Ingen risk för skred antas föreligga. Till granskningskedet togs en dagvattenutredning fram som visar hur dagvattnet kan renas inom området. En solstudie har även gjorts för att visa bebyggelsens påverkan på omkringliggande bebyggelse. Solstudien visar att påverkan är mycket liten.

Planområdet ianspråktar en ca 2 meter bred markremsa från det som idag är förskolan Speldosans mark. För barn som går på den angränsande förskolan innebär förslaget att förskolans gård minskas något. För att inte försämra

gårdsmiljön för barnen planeras åtgärder på förskolegården i form av nyplantering och nya lekredskap i samband med genomförandet av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att planförslaget kan antas av kommunfullmäktige.