

Tyresö kommun
Kent Wiklund
Planarkitekt

BESLUT OM SAMRÅD

2013-10-30

1 (5)

Diarienummer

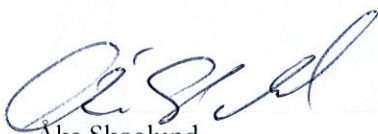
2013 KSM0394, 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

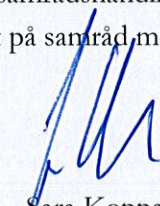
Beslut om samråd för bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1 (del av fastigheterna Grindstolpen 1 och Strand 1:2).

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet godkänner samrådshandlingarna och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på samråd med planförslaget.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

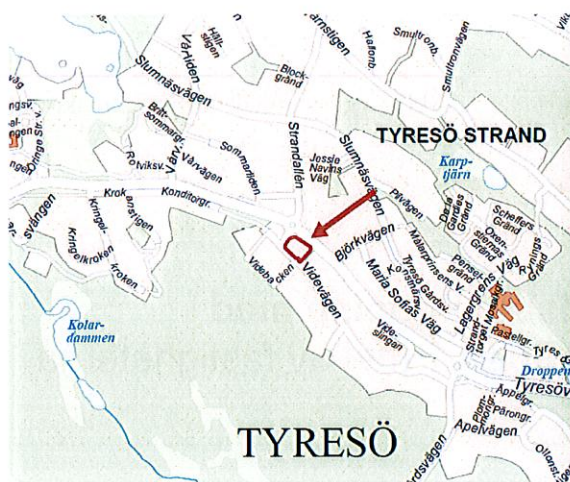
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse med handel vid Grindstolpen 1 (del av fastigheterna Grindstolpen 1 och Strand 1:2). Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ca 38 mindre lägenheter och 11 stycken radhus kombinerat med centrumändamål och garage. Området är utpekad som befintlig bebyggelse i kommunens översiktsplan från 2008.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet föreslås besluta att förslaget ska gå ut på samråd.

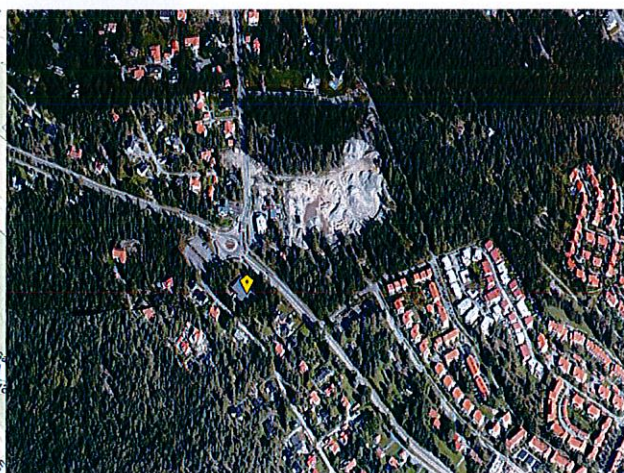
Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Grindstolpen 1 på Videvägen i Tyresö Strand inkom i september 2011 med en förfrågan om möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten för att kunna uppföra flerbostadsbebyggelse i två till sex våningar. Fastigheten är idag planlagd för småindustri i en våning (DP 267 bet. JI).

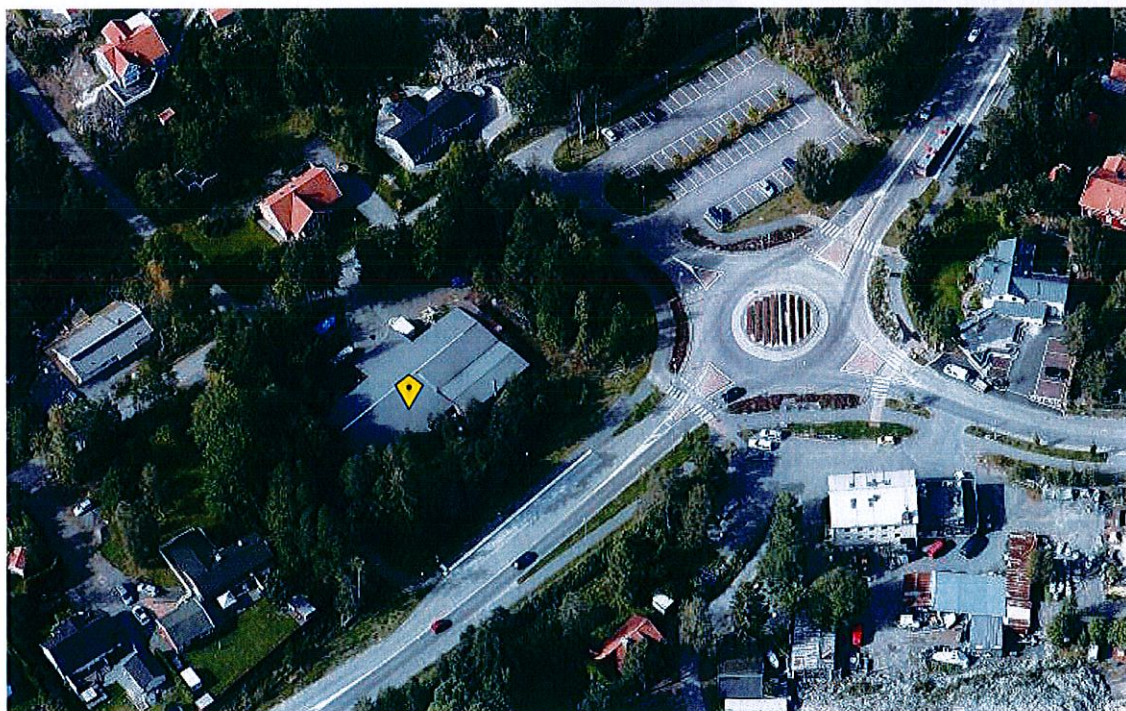
Planbesked beviljades sökanden den 17 november 2011. Planenheten fick därefter, den 14 augusti 2013 i uppdrag av MSU att utarbeta ett planförslag för detaljplan för fastigheten Grindstolpen 1 och del av Strand 1:2. Planarbetet sker med normalt förfarande.



Översiktskarta/Fastighetens läge



Flygfoto/Fastigheten markerad med gul pil. Bildkälla: Blomweb.com



Fastigheten idag från nordost med befintlig byggnad (gul pil) och omgivande bebyggelse. "Brädgårdsområdet" längst ner till höger i bild. Infartsparkeringen intill Tyresövägen i bildens överkant. Bildkälla: Blomweb.com

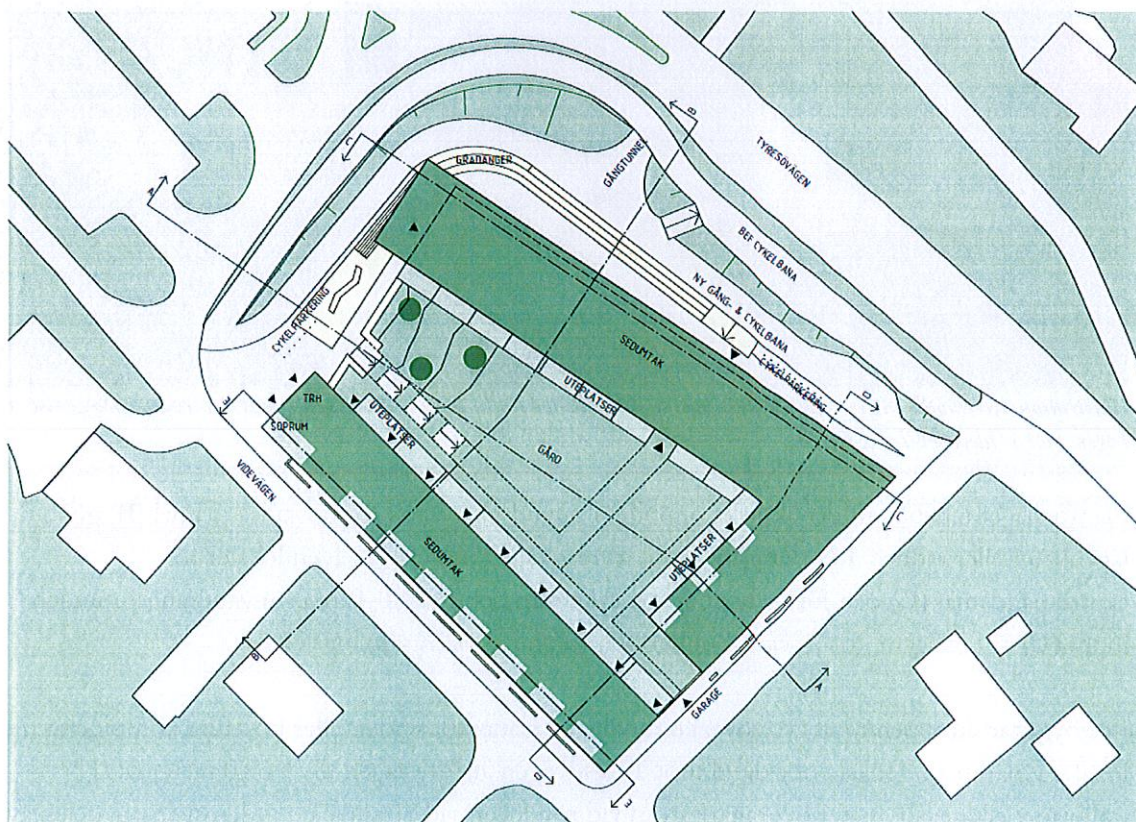
Den omgivande bebyggelsen om fastigheten består till största delen av enplansvillor med inredd vind eller suterrängvåning. Bebyggelsen på norra sidan om Tyresövägen avses att på sikt rivas, och området är planlagt för skola och förskola. Fastigheten där infartsparkeringen idag återfinns, är planlagd för bostäder, handel, kontor och småindustri.

Större delen av fastigheten utsätts för buller från Tyresövägen över riktvärdet 55 dB(A) som riksdagen fastställt som gräns för nybyggnad av bostäder. För flerbostadsbebyggelse kan avstegsfall bl a tillämpas i lägen med god tillgång till kollektivtrafik. För att kunna hänvisa till avstegsfall krävs att minst hälften av lägenheternas boningsrum vetter mot en ”tyst” sida och att alla lägenheter har tillgång till en bullerskyddad uteplats.

Kombinationen god tillgång till kollektivtrafik och projektets inriktning med relativt små lägenheter bedöms kunna resultera i att parkeringsnormen bör kunna hållas på en relativt låg nivå.

Planförslaget

Samrådsförslaget möjliggör i dagsläget ca 38 lägenheter om ca 45 m² och 11 radhus om ca 80- och 100 m² och ca 500 m² butikslokaler (centrumändamål) i entréplan mot Tyresövägen.



Illustrationsplan över möjlig bebyggelse. (BHHA arkitekter).

Planen möjliggör bebyggelse längs de omkringliggande huvud och lokalgatorna. Byggnadsvolymerna kan enligt förslaget sammanlänkas med gemensam gård och garage.

Plankartans bestämmelser om nockhöjd skapar en möjlig byggnadsform som har en bullerdämpande effekt mot Tyresövägen. Inne på den gemensamma gården finns då möjligheter att tillskapa en god ljudmiljö.

Byggnader inom planområdet ska utformas med vegetationstak av sedum eller material med liknande egenskaper, för att minimera dagvattenpåverkan.



Illustration över möjlig bebyggelse. Flerbostadshus till vänster i bild mot Tyresövägen i norr och radhusbebyggelse till höger, mot Videvägen i söder.

Planförslaget innebär att det aktuella området i huvudsak avsätts för bostadsändamål **(B)** genom lägenheter eller radhus. I bottenplanet mot Tyresövägen möjliggörs även lokaler för centrumändamål **(C)** och för de boende ex. cykelrum och förråd. Tänkta användningsområden inom **(C)** är t.ex. gym, frisör, café, butiker och förenings- och samlingslokaler.

För byggnadskroppen mot Tyresövägen möjliggör planen bostäder, eller bostäder kombinerat med lokaler i markplan. Högsta nockhöjd mot Tyresövägen är föreslagen till + 52,0 meter över nollplanet eller ca 20 meter över marknivån vid rondellen vid Strandallén. I den sydöstra delen av byggnadskroppen är den högsta nockhöjden begränsad till + 44,0 meter över nollplanet eller ca 14 meter över marknivån vid parkmarken i öster. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnadskroppen inom **(BC)** är 4200 m² BTA.

För byggnadskroppen mot parkmarken är högsta nockhöjd föreslagen till + 42,0 meter över nollplanet, vilket innebär ca 10 meter över marknivån. Byggnadskroppens användning är radhus (bostäder). Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnadskroppen är 700 m² BTA.

För byggnadskroppen mot Videvägen är högsta nockhöjd här föreslagen till + 42,0 meter över nollplanet, vilket innebär ca 10 meter över marknivån. Byggnadskroppens huvudsakliga användning är radhus (bostäder). Största tillåtna bruttoarea för byggnadskroppen är 1650 m² BTA.

Den överbyggda gården har en föreslagen högsta nockhöjd på + 35,0 meter eller ca 3,5 meter över marknivån. Marken ska överbyggas med planterbart bjälklag. Under gården ska garage placeras. På gården ska bl.a. ytor för lek anordnas

Utöver angiven högsta tillåten nockhöjd över nollplanet får i samtliga fall mindre tekniska och säkerhetsmässiga installationer t.ex. skorstenar, antenner och räcken utföras. På prickade områden får byggnader inte uppföras.

Mot Tyresövägen och mot Videvägens utfart mot Tyresövägen föreslås utfartsförbud i planen. Infart till garaget kan ske via nuvarande parkmark i sydöst mot Videvägen. Området är benämnt ”gårdsgata” på plankartan.

Planbestämmelse finns att alla tak inom planområdet ska vara vegetationsklädda (sedum) eller vara utförda av material med liknande egenskaper för fördröjning av dagvatten. Utöver nockhöjden får enligt föreslagna bestämmelser mindre tekniska och säkerhetsmässiga installationer utföras på samtliga byggnadskroppar t.ex. skorstenar, och räcken.

I planen ska mark reserveras för en framtida gångtunnel under Tyresövägen och mark för en eventuell breddning av vägen med ett tredje körfält. På kommunens begäran har WSP tidigare utrett möjligheterna till en gångtunnel.

Kommunens tillgänglighetshandbok ska följas så långt det är möjligt i projektet och eventuella avsteg ska motiveras av byggherren.