

Tyresö kommun

START - PM
2012-07-10
1 (7)

Kent Wiklund
Planarkitekt

Diarienummer
2013KSM0394

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för ny detaljplan Grindstolpen 1

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet, MSU ger Samhällsbyggnadsförvaltningen, SBF i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny inom fastigheten Grindstolpen 1. Planen tas fram med normalt planförfarande utan programsamråd.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. En miljöbedömning med MKB kommer därför inte att göras i samband med planprocessen.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

En spekulant på fastigheten Grindstolpen 1 på Videvägen i Tyresö Strand inkom 2011 med en förfrågan om möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten för att göra det möjligt att använda den för flerbostadsbebyggelse.

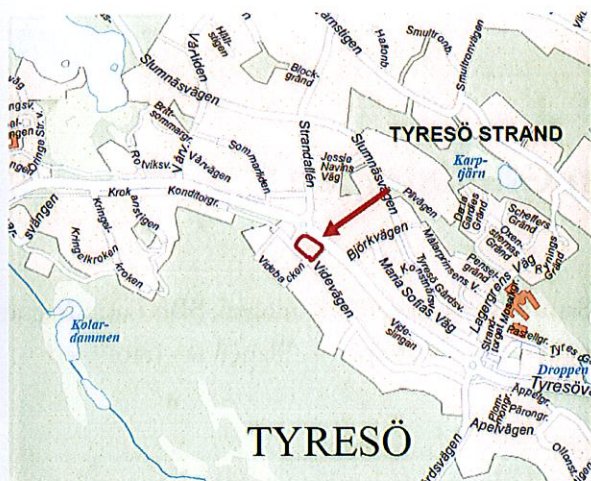


MSU beslutade i ett positivt planbesked i november 2011 att det skulle kunna vara möjligt att ändra planen att även omfatta flerbostadsbebyggelse. Bebyggelsen skulle i så fall utformas så att avstegsfallen klaras och att en bullerskyddad gård av god kvalitet kan anordnas mot söder.

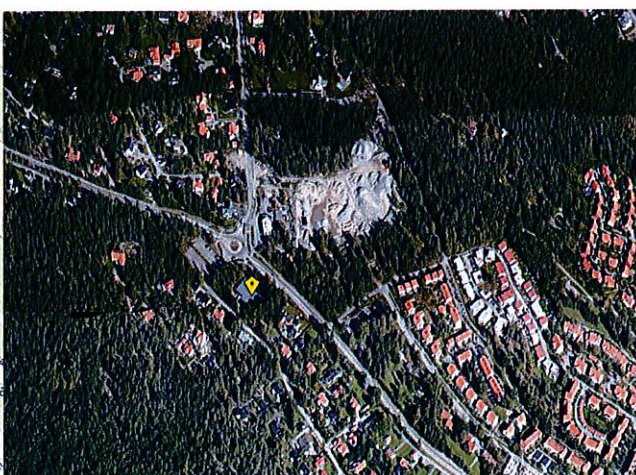
Fastighetsägaren har efter att planbeskedet lämnats, kommit in med ett förslag på bebyggelse på fastigheten.

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.



Översiktskarta/Fastighetens läge



Flygfoto/Fastigheten markerad med gul pil.

Bildkälla: Blomweb.com

Fastigheten är belägen i det sydöstra hörnet av Strandallénsrondellen mitt emot det s.k. Brädgårdsområdet, som är planlagt för skola och förskola. Strax väster om fastigheten ligger en infartsparkering. Aktuell fastighet är idag planlagd för småindustri i en våning. Området är utpekade som befintlig bebyggelse i kommunens översiktsplan från 2008.

Fastigheten är starkt bullerstörd av trafiken på Tyresövägen. Större delen av fastigheten utsätts för buller över riktvärdet 55 dB(A) som riksdagen fastställt som gräns för nybyggnad av bostäder. För flerbostadsbebyggelse kan avstegsfall bli tillämpliga 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.



Fastigheten 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

Tyresö kommun har generellt brist på handels- och verksamhetstomter och SBF anser att bostäderna med fördel kan kombineras med handel eller icke störande verksamheter på en viss del av fastigheten.

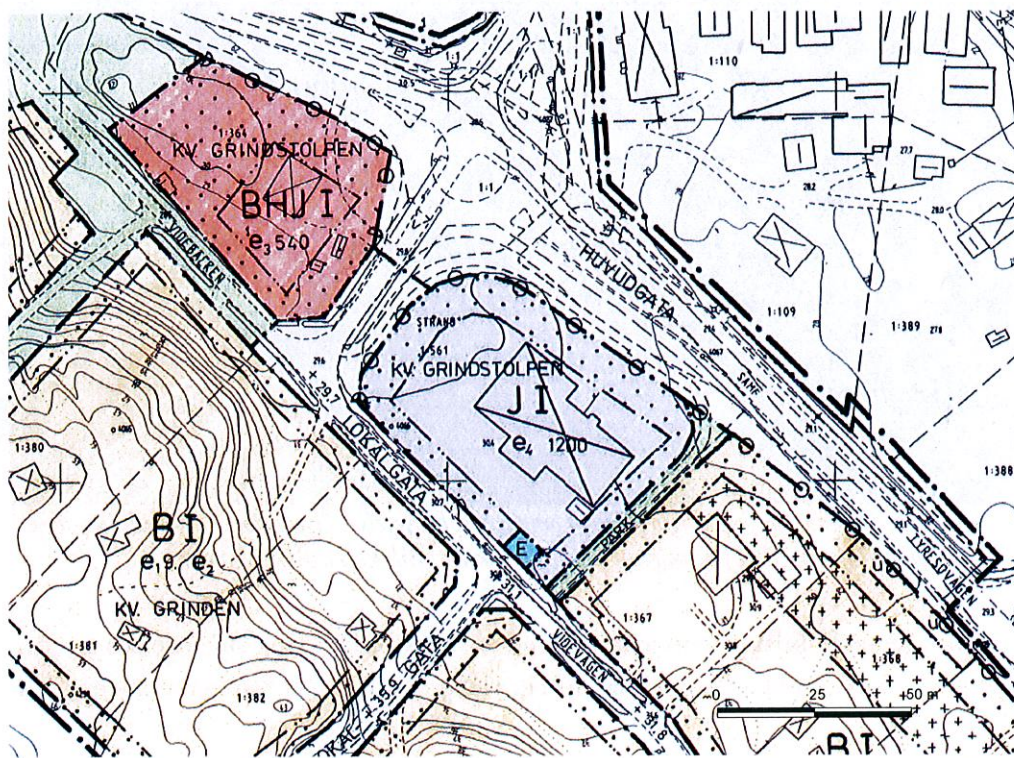
Byggherren har i samarbete med BXJ arkitekter efter att planbeskedet lämnats, tagit fram ett skissförslag på hur bebyggelsen kan gestaltas. Förslaget innehåller i dagsläget 39 lägenheter och 11 radhus och 500 m² butikslokaler i entréplan mot Tyresövägen. Lägenheterna består enligt förslaget till största delen av mindre lägenheter, om ca 45 m². Radhusen är mellan 80- och 100 m². Enligt förslaget är garageytan placerad under en öppen gård som sammanbinder lägenheterna med radhusen.



*Skissförslag BXJ LAB:
Radhus mot söder vid
Videvägen. Flerbostadshuset
i bakgrunden mot
Tyresövägen.*

Befintlig detaljplan, DP

Gällande detaljplan "Område vid Videvägen (267)" vann laga kraft 1994. Enligt detaljplanen är fastigheten planlagd för småindustri i en våning. Genomförandetiden för planen gick ut 2009.



Plankarta nr 267 med planbestämmelser. Fastigheten är markerat med JI (småindustri i en våning)

Omgivande bebyggelse

Den omgivande bebyggelsen söder och öster om fastigheten består till största delen av enplansvillor med inredd vind eller suterrängvåning. Husen är i varierade utföranden och kulörer. Bebyggelsen är samlad i mindre kvarter med tillfartsvägar från Videvägen.

Bebyggelsen med infart Strandallén, på andra sidan rondellen består av blandad villabebyggelse i två- eller ett plan.

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 planlagt för bostäder, handel, kontor och småindustri.

Naturvärden

Fastigheten är delvis bevuxen med gran, tall och lövträd. Naturvärdena är inte utredda.



Vegetation på fastigheten, vintertid.



Markägarförhållanden:

Fastigheten är privatägd.

Planförfarande:

Planen tas fram med normalt planförfarande utan programsamråd.

Tidplan:

Planarbetet påbörjas hösten 2013. Samråd beräknas preliminärt under sista kvartalet 2013 och antagande beräknas ske senast under sista kvartalet 2014.

Projektgrupp:

Kent Wiklund, planarkitekt (projektledare).

Björn Edén, exploateringsingenjör (projektledare).

Representant från bygglovsenheten

Representant projektör/exploatering.

Representant kart & mät.

Styrgrupp

Heléne Hallberg, verksamhetsansvarig plan

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef

Jenny Linné, verksamhetsansvarig exploatering

Åke Skoglund, samhällsbyggnadschef

Beställare:

Svanberg och Sjögren Bygg AB/gm Kenth Sjögren

Förvaltningens bedömning

SBF arbetar aktivt för att det tillkommande bostadsprojektet ska öka områdets attraktivitet. Det är därför av största vikt att området får ett tillskott av hög standard och god arkitektonisk kvalitet. Att utreda hur högt hus området "tål" genom ex. solstudie och hur bebyggelsen bäst ansluter till den befintliga bebyggelsen/kommande bebyggelsen är viktiga parametrar i planarbetet.

Ett kvalitetsprogram som även innefattar utemiljöerna i området kommer att upprättas. Kommunens riktlinjer för energiförbrukning ska följas i projektet och möjligheten att anlägga gröna tak kommer att utredas.

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 och en annan viktig del i planarbetet kommer att vara att undvika att tunnelloösningen under Tyresövägen inte kommer i konflikt med den planerade byggnationen. Även tillfarter, varutransporter, sophämtning till området behöver studeras så att ev. konflikter med gång- och cykelbanor minimeras.

En dagvattenhanteringsplan ska tas fram till granskningsskedet. Ledningar för fjärrvärme finns i Tyresövägen och är huvudalternativet för uppvärmning.

Cykelparkeringsnorm för projektet ska tas fram och kombinationen god tillgång till kollektivtrafik och projektets inriktning med relativt små lägenheter bör kunna resultera i att parkeringsnormen bör kunna hållas på en relativt låg nivå.

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

Behovsbedömning

Området är för närvarande planlagt för småindustri och eventuellt behöver en markundersökning göras för att säkerställa att det inte finns markföroreningar i området. Arbeta med bl.a. ytbehandling av trä (riskklass 4) förekommer fortfarande på fastigheten.

En bullerutredning kommer att tas fram i planarbetet och möjligheter till s.k. "avstegsfall" ska utredas.

Planändringen bedöms i nuläget, inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors

hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

I planarbetet kommer att granskas närmare vilka övriga utredningar som kommer att behöva göras gällande bl.a. naturvärden, dagvatten, fornlämningar och geoteknik.

Slutsats

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för flerbostadsbebyggelse, radhus och butikslokaler inom fastigheten Grindstolpen 1. Planen tas fram med normalt planförfarande utan programsamråd.