

Tyresö kommun

START-PM

2016-04-08

1 (12)

Helén Hallberg
planchef

Diarienummer

2016/KSM1057 214

Miljö och Samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för Näsby 4:1106 m.fl. i Bollmora


Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- samhällsbyggnadsutskott ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda förslag till ny detaljplan för Näsby 4:1106 m.fl. mellan Njupkärrsvägen och Bergfotensvängen i Bollmora. Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.



Sura Kopparberg
stadsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Tyresö Bostäder AB inkom till kommunen i maj 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Kamomillen 1 och för fastigheten Näsby 4:1106. Syftet är att göra det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse för ca 80 st lägenheter längs Bergfotensvängen med tillhörande cykelgarage och förråd. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade då om positivt planbesked men att *”bebyggelsens omfattning bedöms behöva minskas i skala och avgränsas till förslagets nordvästra del. Övrigt område bedöms inte som lämpligt då det på ett negativt sätt skulle inverka på det genomgående gröna samband som finns i öst-västlig riktning. Detta samband är i dagsläget svagt. Ny bebyggelse som har negativ inverkan på stråkets sträckning, dess rekreativa värden eller naturvärden ska därmed inte tillåtas”*. Planarbetet beräknades vid beslutet för planbeskedet tidigast kunna inledas under 2017.

Kommunen har ansvar för bostadsförsörjning och sedan planbeskedet beslutades har behovet av att framställa nya bostäder ytterligare ökat. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför fått direktiv, som ligger till underlag för kommande planprocess, om att bostadsintresset och tidaspekten för att upprätta en ny detaljplan är högsta prioritet.

Syftet med detaljplanen är därför att möjliggöra för nya bostäder som möter det stora behov och den utmaning som kommunen har framför sig. Målet är att ca 80 nya bostäder planeras av kommunen och uppförs av Tyresö bostäder på ca 18 månader (ca 9 månader planprocess och 9 månader byggande).



Planområdets läge mellan Njupkärrsvägen i öster och Bergfotensvängen i väster.

Planförhållanden

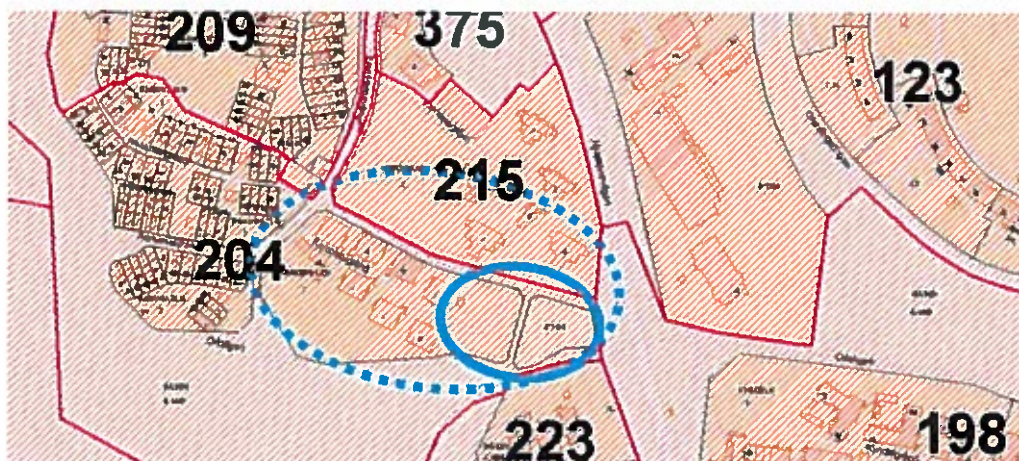
Aktuellt planområdet innefattar preliminärt följande fastigheter.

- Näsby 4:1106, kommunalt ägo, samt
- del av Kamomillen 1 och Veronikan 1 som ägs av Tyresö bostäder.

För aktuellt planområde gäller följande detaljplaner.

- Detaljplan nr 204 (*Förslag till stadsplan samt ändring av stadsplan för bostadsbebyggelse inom västra Farmarstigen, fastställd 1984-11-06*)
- Detaljplan nr 215 (*Förslag till detaljplan för bostadsområde inom västra Farmarstigen, laga kraft 1978-10-20*)

I detaljplanerna anges område för bostäder (prickmark), område för koloniträdgårdar samt allmän platsmark i form av parkmark och gång- och cykelväg. Den del av fastigheten Kamomillen 1 som i gällande detaljplan 204 markerats som prickad kvartersmark motiverades då med att naturmark skulle bevaras för exempelvis lek. Genomförandetiderna för planerna har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder för att upprätta ny detaljplan.

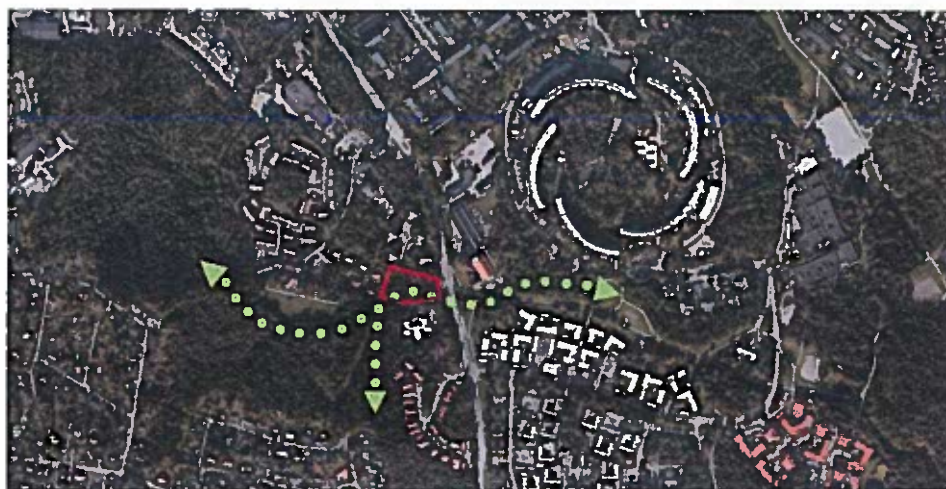


Ungefärligt planområde och gällande detaljplaner.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms vara delvis förenligt med förslag till ny översiktsplan. Det som inte är samstämmigt med förslaget till ny översiktsplan är att det i förslaget uppmärksammas rekreativa gröna stråket i öst-västlig riktning påverkas negativt. Grönstråket bedöms dock enbart vara av lokalt intresse och inom området främst innehålla rekreativa värden.

Beskrivning av planområdet

Föreslaget område utgörs av vegetation i form av en blandning av olika löv- och barrträd så som björk och gran. Området är flackt och omges av olika gång- och cykelstråk, skogsdungar och gräsytor. Området är också del i ett större grönstråk som leder från Wättingestråket, förbi bostadsbebyggelse och skola öster om Njupkärrsvägen och vidare till ett mer kuperat skogsområde sydväst om planområdet. Detta samband är uppmärksammat av kommunen i förslag till ny översiktsplan då få liknande gröna samband finns i kommunen i öst-västlig riktning.

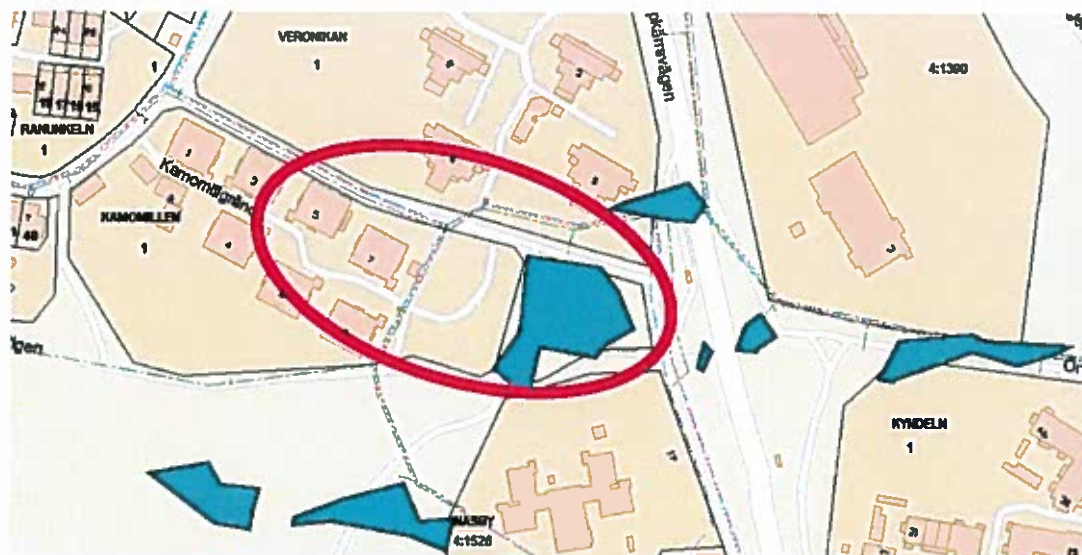


Grönt samband.

Omkringliggande bostadsbebyggelse varierar mellan två och fem våningar. Väster om planområdet är bebyggelsen i två våningar innehållandes lägenheter som består av 1-2 rok och ägs av Tyresö Bostäder AB. Än mer nordväst om planområdet finns radhus bestående av bostadsrätter med 4-5. Direkt norr om området består bebyggelsen av flervåningshus mellan två till fem våningar. Denna bebyggelse utgörs av hyresrätter i varierande storlek från 1,5 – 5 rok och ägs av Tyresö Bostäder AB. Byggnaderna närmst aktuellt planområde uppgår till fem våningar. Farmarstugans förskola är i ett våningsplan söder om området. Planområdet har i dagsläget ingen anslutande bilväg, utan enbart gång- och cykelvägar runt om och igenom.

Inom planområdets gränser finns befintliga dragningar för olika VA-ledningar. Ett av dessa områden, längs västra planområdesgränsen, är markerat med U i gällande detaljplan. Dessa behöver tas hänsyn till vid eventuell ny bebyggelse. Även instängda vattenområden finns i utpekade område. Detta innebär att det

inte finns någon avrinning i dagsläget och området löper risk att översvämmas om inte dagvattenlösningar tillkommer.



VA-ledningar i området samt instängda vattenområden under mark (blå områden i kartan)

Markförhållandena inom området består till största del av urberg och morän. Områdets östra del, fastigheten Näsby 4:1106:s östra halva, utgörs däremot av postglacial lera. Detta skulle eventuellt kunna försvara möjligheten att bygga på marken.



Utklipp från jordartkarta. Rött – urberg, ljusblått – morän och ljusgult – postglacial lera.

Beträffande bullerstörningar inom utpekade område så uppgår de till mellan 51-65 dB i planområdets östra halva. Dessa värden innebär därmed att bullerdämpande åtgärder bör ses över vid utformning av bebyggelse för att

gällande riktvärden för buller vid fasad inte ska överskridas. Avstegsfall kommer att behöva tillämpas i aktuellt område.



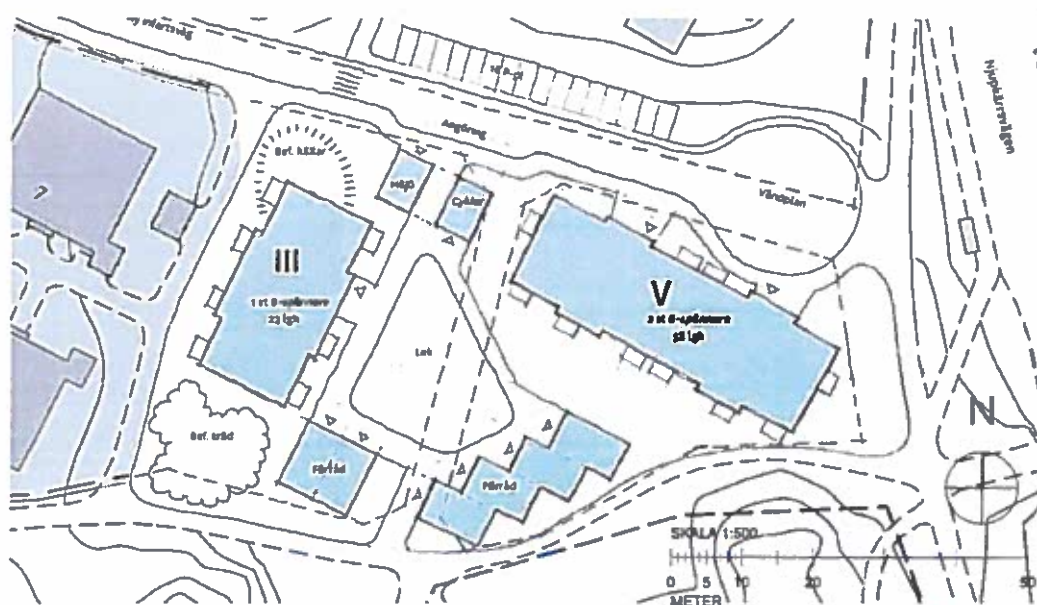
Bullernivåer vid planområdet – rött indikerar en nivå på mellan 51-65 dB

Området ligger ca 1 km från Tyresö centrum och har därmed nära till både offentlig och kommersiell service. Området har på nära håll god kollektivtrafikförsörjning både till Tyresö Centrum och in mot centrala Stockholm. Även tillgång till teknisk försörjning, skola och förskola är mycket god. Då området i dagsläget till stor del utgörs av naturmark behöver omhändertagande av dagvatten utredas om ny bebyggelse ska uppföras.

Planförslaget

Tyresö Bostäder AB anger i sitt förslag (samma som i ansökan om planbesked) att de vill bebygga området enligt följande:

- Ca 80 st lägenheter i två lamellhus i 3-5 våningar
- Bostadshusen följer befintlig bebyggelses riktning och grupperas, tillsammans med garage och förrådshus, runt en gård
- Ny infartsväg från väster
- Tvärställda parkeringsplatser norr om området med en parkeringsnorm på 0,2 parkeringsplatser/lägenhet
- Besöksparkering som kantstensparkeringar längs infartsgatan
- Miljöhus och cykelgarage mot infartsväg i norr
- Förrådshus placerade mot södra delarna av området



Kv KAMOMILLEN, TYRESÖ - BOLLMORA - IDÉ FÖRSTUDIE 1:500
2015-03-04



Schematisk planskiss över tänkt bebyggelse mellan Njupkärrsvägen och Bergfotensvägen.



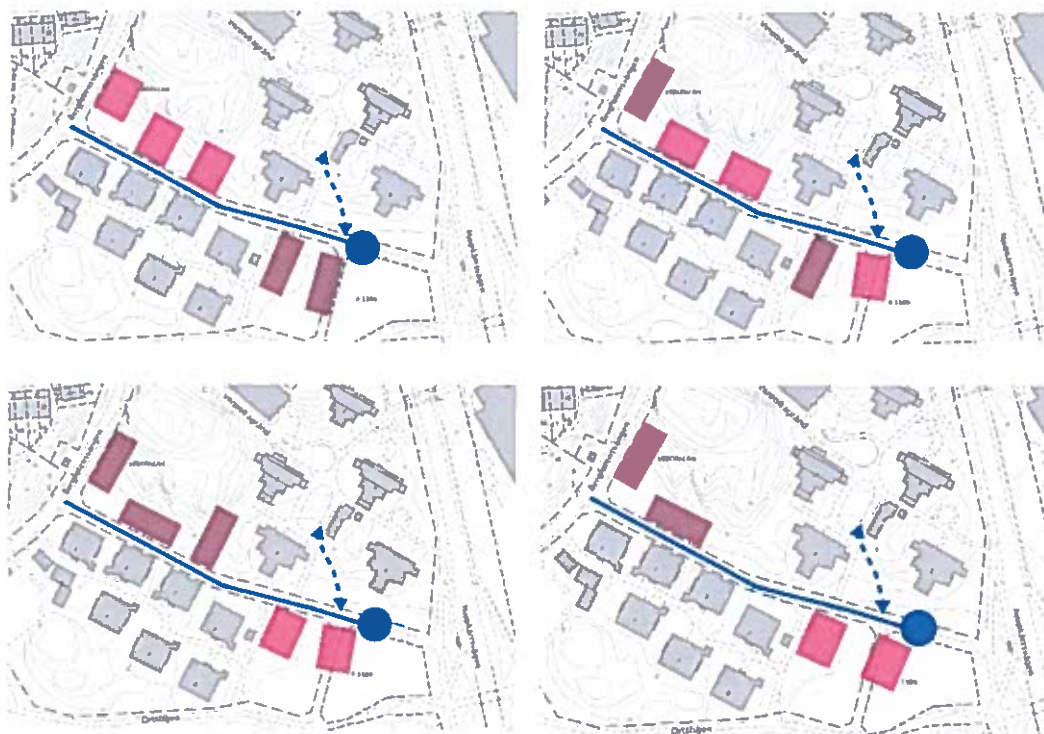
Förslag på utformning av bebyggelse

SABOs
KOMBOHUS



Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att målet om ca 80 nya bostäder kan uppnås inom området och inom de 9 månader som är tidsmålet planläggningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser möjlighet att inom området studera strukturen för och placeringen av bostäderna närmare för att både uppnå bostadsmålet men för att också värna området värden. Nedan följer exempel på tidiga strukturskisser för bebyggelsen att utreda vidare under planprocessen.



Beroende på struktur, placering inom området och inkomna synpunkter under samråd och granskning kan detaljplanen delas upp i olika etapper för att främja en så snabb process som möjligt till laga kraft.

Frågor som ska behandlas under planarbetet:

- Struktur, avgränsning, skala och placering för de kommande bostäderna behöver studeras för att maximera antalet bostäder och samtidigt minimera negativ påverkan på stråket. Hänsyn till naturmiljön och tvärgående grönstråket ska tas men är dock underordnat behovet av att tillskapa nya bostäder. Ny bebyggelse kommer att påverka upplevelsen av att det finns ett sammanhängande stråk. De nya bostäderna kan bidra positivt genom att länka samman bebyggelsestrukturen och de befintliga angränsande områdena.
- Angöring, parkeringsbehov och parkeringslösning behöver studeras för att hitta den lämpligast trafiklösningen för den tillkommande bebyggelsen och för området som helhet. Om möjligt ska säckgator undvikas. Planarbetet utreder hur parkeringsnormen som en helhet kan lösas och vart parkering och angöring på ett lämpligt sätt kan placeras i aktuellt eller omkringliggande områden som Tyresö Bostäder AB förvaltar.
- Gestaltning för bebyggelsen.

- Markförhållanden (lera, översvämningsrisk), dagvatten, buller samt eventuell flytt av befintliga ledningar utreds.
- Upphävande av förordnadeområde enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), BL.
- Markanvisningsavtal och kvalitetsprogram med grön design tas fram
- Kommunikering och information till närboende
- Ingen betydande miljöpåverkan.
- Fastighetsrättsliga lösningar för infart och angöring ska utredas under planarbetet.
- Eftersom kommunen är äger delar inom planområdet behöver markförsäljning genomföras för att detaljplanen ska kunna genomföras.
- Kommunala investeringar (t.ex. stärkande av grönt samband samt ev. lokalgata) utreds under planarbetet.

Behovsbedömning

Behovsbedömning kommer att upprättas i samband med samrådshandlingarna.

Planförslaget bedöms preliminärt vara förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken. Lokaliseringen av den föreslagna nya bebyggelsen sker i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur i ett centrum- och kollektivtrafikhärläge, vilket innebär en god markhushållning. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Hälsa och säkerhet kommer att beaktas genom hänsyn till bl.a. buller- och dagvattenhantering, vilket kommer att påverka planens utformning. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Således behöver en miljöbedömning, med tillhörande upprättande av miljökonsekvensbeskrivning (MKB), inte göras.

Planförfarande

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och med samrådsförslaget för ny översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Planuppdrag 18 april 2016
Samråd juni 2016
Granskning höst 2016
Antagande januari 2017

Risker som kan påverka tidplanen är:

- Resursbrist på förvaltningen genom oförutsedda händelser
- Underlag och utredningar inte levereras enligt tidsplanen
- Länsstyrelsens process att upphäva § 113 drar ut på tiden
- Beslut om upphävande av § 113 överklagas
- Beredningar inför beslut och beslut drar ut på tiden, dvs. om inte extrainsatta möten kan ordnas (i ett vanligt detaljplaneprojekt tar beredningar och politiska beslut totalt ca 4 – 5 månader av processtiden)
- Detaljplanen överklagas

Slutsats

Ett genomförande av planförslaget förväntas bidra positivt genom att möjliggöra uppförandet av ca 80 nya lägenheter i ett både kollektivtrafik- och centrumnära läge. Förslaget riskerar dock att medföra negativ påverkan på den grönstruktur i öst-västlig riktning som korsar planområdet. Bostäderna bidrar till att uppfylla kommunens mål om 300 nya bostäder/år.

Stadsbyggnadsförvaltningen kan ges i uppdrag att upprätta och samråda förslag till en ny detaljplan för område mellan Njupkärrsvägen och Bergfotensvängen i Bollmora. Planförslaget kommer i huvudsak att omfatta bostäder i flerbostadshus. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under januari 2017 om planarbetet påbörjas omgående.