

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-11-04

1 (3)

Diarienummer

2007KSM0691

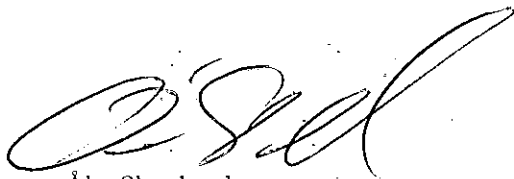
Kommunstyrelsen

Tyresö kommun

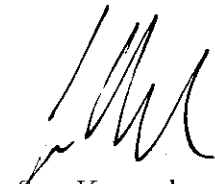
Utställning för detaljplan Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner utställningshandlingarna för detaljplan Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen, och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på utställning med planförslaget.



Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Planchef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun 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. Planen var ute på samråd 3 maj – 24 maj 2011. Planarbetet sker med normalt planförfarande.

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. Planen har varit ute på samråd 3 maj – 24 maj 2011.

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”.

Bostäderna ska uppföras med god anpassning och arkitekturen kommer att samspela med närliggande bebyggelse västerut, Gudöterassen. Byggnadshöjden ska gradvis trappas upp på bostadshuset. De två lägsta partierna tillåts ha tre våningar och den högsta tillåts ha fem. 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. Till utställningen har ett kvalitetsprogram tagits fram.

Fastigheterna är bullerstörda på grund av närheten till Gudöbroleden. Avstegsfall A från rekommenderad högsta bullernivå föreslås inom planområdet då detta har ett kollektivnära läge samt närhet till service. Avstegsfallet innebär att alla lägenheter ska ha minst hälften av boningsrummen mot tyst sida. Med tyst sida menas betydligt lägre nivåer än 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå.

Då Gudöbroleden är en sekundär transportled för farligt gods samt omledningsväg för Nynäsvägen, en primär transportled för farligt gods, togs en översiktlig riskbedömning fram inför samrådet. Till utställningen har denna bedömning kompletterats med en riskanalys. Enligt riskanalysen är det inte sannolikt att en olycka med farligt gods inträffar inom planområdet. Döck föreslås vissa åtgärder för att ändå förbättra säkerheten. Uteluftsintag ska placeras på en sida som vetter bort mot Gudöbroleden och kontorsbyggnaden ska utformas så att lokaler går att utrymma mot den sida som inte vetter mot Gudöbroleden. I utställningsförslaget tydliggörs dessutom att den sida av handelshuset som vetter mot Gudöbroleden inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse, vilket innebär att uteservering ej får ordnas där.

Detaljplaneområdet är beläget inom Tyresåns avrinningsområde. Recipienten för dagvattnet från området är Drevviken/Gudö å som rinner ut i Långsjön därefter Tyresö-Flaten, Albysjön och slutligen Kalvfjärden, Östersjön. Inför utställningen har en utredning angående dagvattenhanteringen inom planområdet gjorts. I planförslaget föreslås att s.k. grönt tag ska anläggas på handelshuset. Markbeläggning på gårdar och parkeringsplatser ska utföras av genomsläppliga ytor och två större fördröjningsmagasin ska anläggas under bostadsgården. Dessutom ska stödmur mot naturmarken norr om planområdet ha en dränerande och magasinering funktion. Enligt förslaget kan 80 % av dagvattnet inom planområdet magasineras och fördröjas vid ett 10-årsregn + 10 %. Fastigheterna kommer dock att få anslutningspunkt till det kommunala dagvattnet för att kunna hantera dagvattnet vid kraftiga regn.

Planområdet ligger i en sluttning som varierar från +31.00 till +21.00. Högst upp i området är det omväxlande morän och berg i dagen. Längre ned övergår jordarterna till lera. 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 SMI II och Räddningsverket sammanställt pekas den nedre delen av området ut som känsligt för skred. I samband med denna planläggning har därför en stabilitetsutredning gjorts för att klarlägga om området kan bebyggas enligt förslaget. 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 har tillförts utställningsförslaget.

Kommunstyrelsen föreslås godkänna utställningshandlingarna och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på utställning med detaljplanen Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen.