

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg
Plan- och bygglovschef

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-08-13 (3)

Diarienummer

2011 KSM0134

Kommunfullmäktige

Antagande av detaljplan för bostäder och verksamheter längs Njupkärrsvägen

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet rekommenderar kommunfullmäktige att anta detaljplan för bostäder och verksamheter längs Njupkärrsvägen.



Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Plan- och bygglovschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter längs Njupkärrsvägen i Bollmora. Planen syftar till att möjliggöra nya flerbostadshus (ca 190 lgh) och radhus/parhus eller kedjehus (ca 20 st.) inom Näsby 4:1472. Samtidigt säkerställs ett delområde med parkmark, intill Bergfotens skola för rekreation och naturlek. Detaljplanen syftar även till att ändra befintliga bestämmelser inom fastigheten Målaren 1 från industriändamål (J) till område för småindustri- och kontorsändamål samt möjliggöra för en ny brandstation inom området. Gatumark planläggs för en cirkulationsplats på Njupkärrsvägen.



Under samrådet inkom 16 yttranden (varav 4 yttranden inkom under samråd för Detaljplan för ”Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde” men redovisades i denna detaljplan i samband med att Målaren 1 kompletterades till detta planområde). Under utställningen inkom 9 yttranden, varav 8 från remissinstanser i form av myndigheter och föreningar.

Beskrivning av ärendet

JM inkom under hösten 2010 med en förfrågan om att planändra fastigheten Näsby 4:1472 för att kunna uppföra tätare bostadsbebyggelse. Området planlades för allmänt ändamål (A) i slutet av 1970-talet när det var tänkt att utbildningsradions verksamhet skulle flytta till Tyresö. Planerna realiserades aldrig och området har därför förblivit obebyggt. I dagsläget medges att 60 procent av fastigheten får bebyggas till en högsta byggnadshöjd av 12 meter. I de tidigare översiktsplanerna har fastigheten reserverats som arbetsplatsområde, men i gällande översiktsplan från 2008 pekas området även ut som möjlig för bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick därför i uppdrag av kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott den 2011-05-11 att upprätta en ny detaljplan för området för möjliggörande av ny bostadsbebyggelse.

Under våren 2011 har samtal förts med Södertörns brandförsvär gällande möjligheten att omlokalisera befintlig brandstation till Målaren 1. Fastigheten omfattar kontor och ägs av Tyresö Bostäder. Planen för Målaren 1 har varit på samråd under försommaren 2011, eftersom den ingick i pågående planarbete för Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde. Målaren 1 tas istället med i aktuell detaljplan i syfte att lösa planfrågor som t ex tillfarterna för de båda fastigheterna i ett sammanhang. Planarbetet sker med normalt förfarande och enligt nya plan- och bygglagen som trädde i kraft den 20 maj 2010.

Projektet är förenligt med kommunens översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planen bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Planområdet innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. För att säkerställa projektets kvalitet, funktion och utformning under genomförandet har ett kvalitetsprogram tagits fram under planprocessen.

För bostadsområdet föreslås ett system bestående av olika LOD-åtgärder inom kvartersmark kombinerat med konventionella lösningar. Rad-/par-/och kedjehusens tak ska utföras med gröna vegetationstak alternativt solpaneler. Komplementbyggnader och carport ska ha vegetationstak. Industribyggnader inom Mälaren 1 ska ha vegetationstak.

Parkeringsbehovet tillgodoses genom underjordiskt garage samt gatu- och markparkering. Totalt finns 205 parkeringsplatser för flerbostadshusen vilket motsvarar 1 parkering per lägenhet samt ca 10 % besöksplatser. Parkering för radhus/parhus/kedjehus sker inom egen tomt 2 parkeringsplatser/hus. Intill bostäderna ska cykelparkeringar anordnas.

Fastigheterna är delvis bullerstörda på grund av närheten till Njupkärrsvägen. Trafikbullerutredningen visar att ljudnivåerna mot större delen av de planerade bostäderna uppfyller riktvärden för bostäder, dvs punkthus och markbostäder beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) mot samtliga fasader och uteplatser, utan avstegsfall. Avstegsfall B (tyst sida för hälften av boningsrummen) från rekommenderad högsta bullernivå föreslås för lamellbostäderna närmast Njupkärrsvägen och motiveras med det goda kollektivtrafiknära läget. Befintligt industribuller är lågt och inget kontinuerligt buller överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer. Eventuella störningar från brandfordons sirener från den eventuellt nya brandstationen inom Mälaren 1 bedöms kunna hanteras. Riskutredningen skyddsavståndskrav på 25 meter till byggnad i allmänhet uppnås.

Planen har varit ute på samråd 1 december- 22 december 2011. Under samrådet inkom 16 yttranden (varav 4 yttranden inkom under samråd för Detaljplan för "Utvidgning av Lindalens verksamhetsområde"). Samtliga yttranden finns sammanställda i samrådsredogörelsen. Förslaget var utställt för granskning 6 mars- 27 mars 2012. Under granskningen inkom 9 yttranden, varav 8 från remissinstanser i form av myndigheter och föreningar. Yttranden som inkom under granskningen finns sammanställt i utställningsutlåtandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att planförslaget kan antas av kommunfullmäktige.