

Start PM - planuppdrag Bostäder på Näsby 4:1472 "UR-tomten"

Fastigheten Näsby 4:1472 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse inom fastigheten Näsby 4:1472. Planen tas fram med normalt planförfarande utan program.

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
Planchef

Sammanfattning

JM inkom under hösten 2010 med en förfrågan om möjligheten att ändra planen för fastigheten Näsby 4:1472 för att kunna uppföra tätare bostadsbebyggelse. Fastigheten är belägen längs Njukärsvägen mellan Bergfotens skola och Lindalens industriområde. I söder gränsar området mot ett naturområde.

Kommunens mål med planarbetet är att bebyggelsen ska få en tydlig identitet och erbjuda en god boendekvalitet och arkitektur. Bostäderna ska uppföras på ett sätt som inte innebär för stora ingrepp i den befintliga topografin och gör det möjligt att även fortsättningsvis använda delar av planområdet för rekreation och lek.

Tyresö kommun

Planenheten • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Styrgrupp

Sara Kopparberg, planchef
Anders Lind, exploateringschef
Åke Skoglund,
samhällsbyggnadschef

Projektgrupp

Martin Larsson, mark och exploatering,
(delprojektledare).
Soon Hammarström, plankonsult Landskapslaget,
(delprojektledare).
Camilla Engel, projektör.
Rasmus Nordevqvist, kartingenjör
Representant från bygglovsenheten.

Byggherre

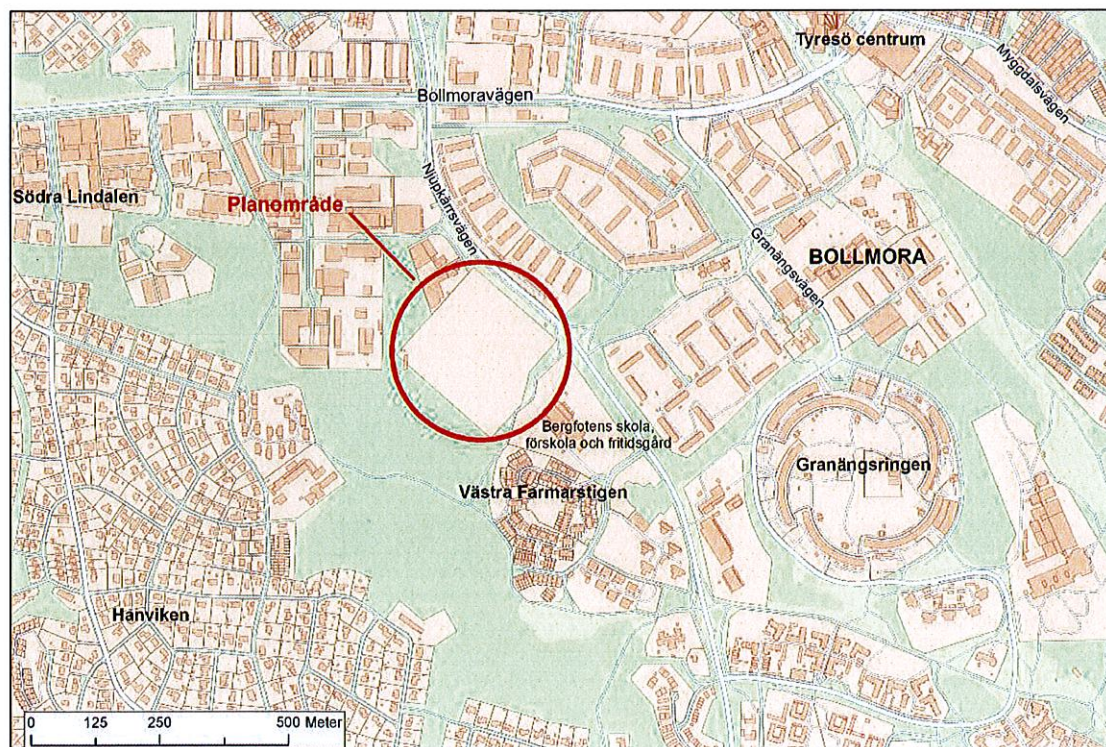
Byggherre är JM AB. Planavtal och exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och byggherren. Samtliga kostnader för att ta fram detaljplanerna och de utredningar som behövs som underlag bekostas av byggherren.

Markägarförhållanden

Fastigheten Näsby 4:1472 ägs av Amplion Fastigheter Mälardalen AB.

Syftet med detaljplanerna

Planen syftar till att möjliggöra nya flerbostadshus och radhus samt planlägga ett delområde för rekreation och lek, inom Näsby 4:1472.



Tyresö kommun

Planenheten • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

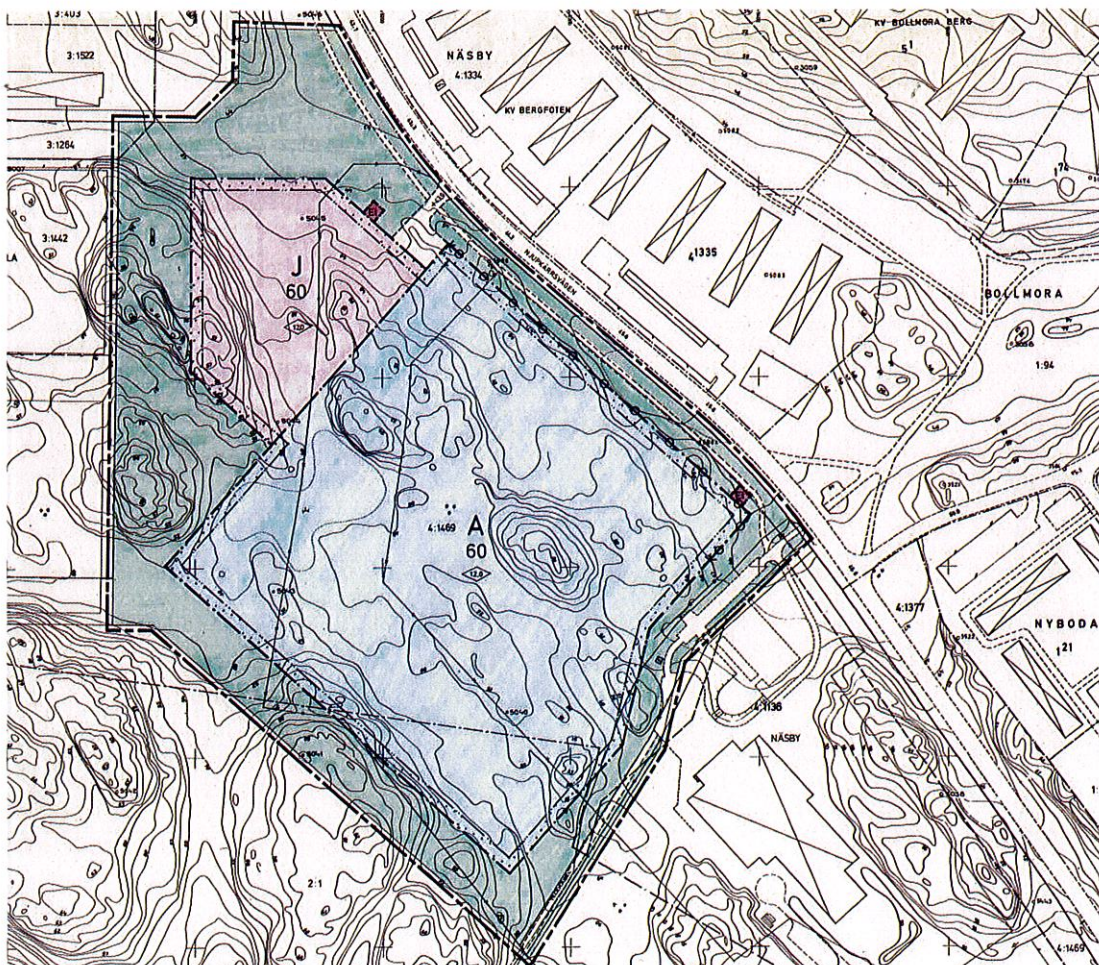
tyresö kommun



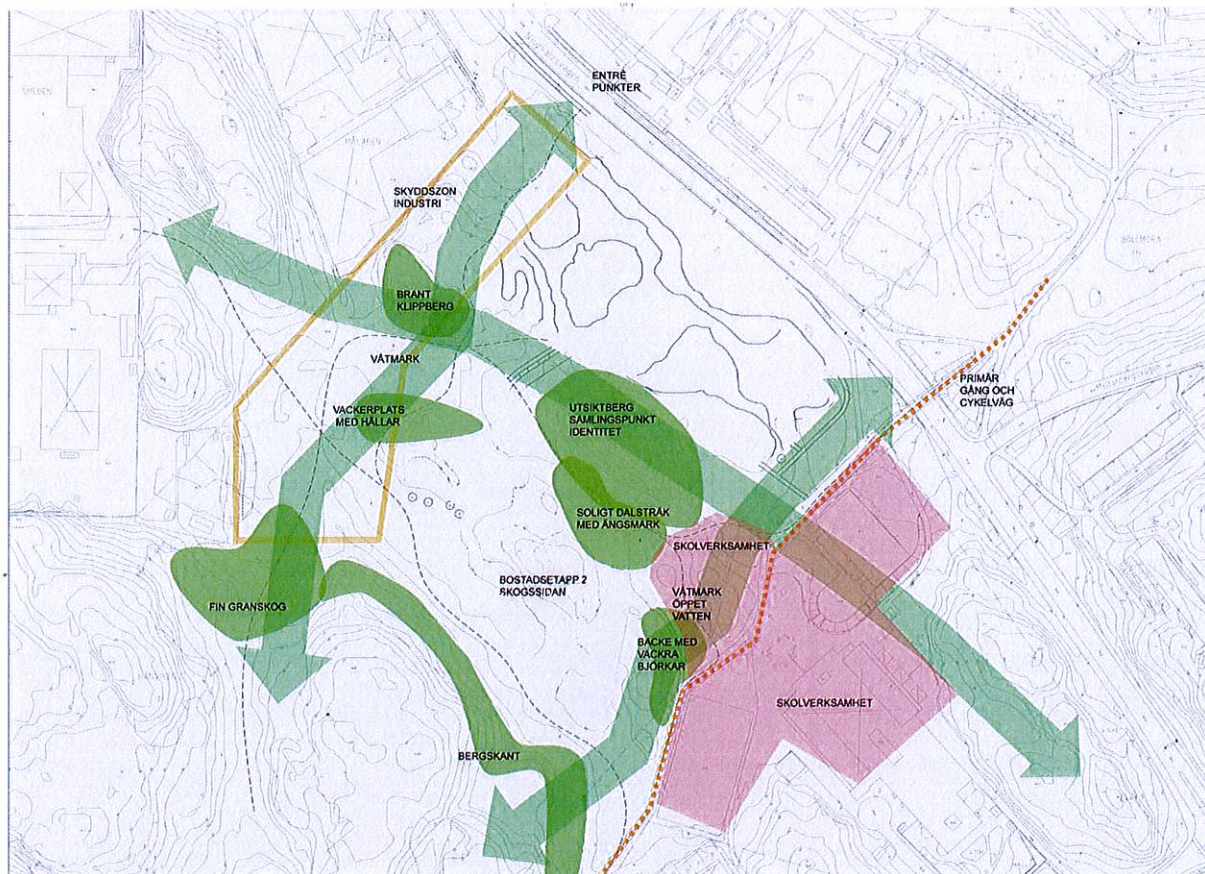
Bakgrund

JM inkom under hösten 2010 med en förfrågan om möjligheten att ändra planen för fastigheten Näsby 4:1472 för att kunna uppföra tätare bostadsbebyggelse. Fastigheten är belägen längs Njupkärrsvägen mellan Bergfotens skola och Lindalens industriområde. I söder gränsar området mot ett naturområde.

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, och i gällande översiktsplan från 2008 pekas området även ut som möjlig för bostadsbebyggelse.

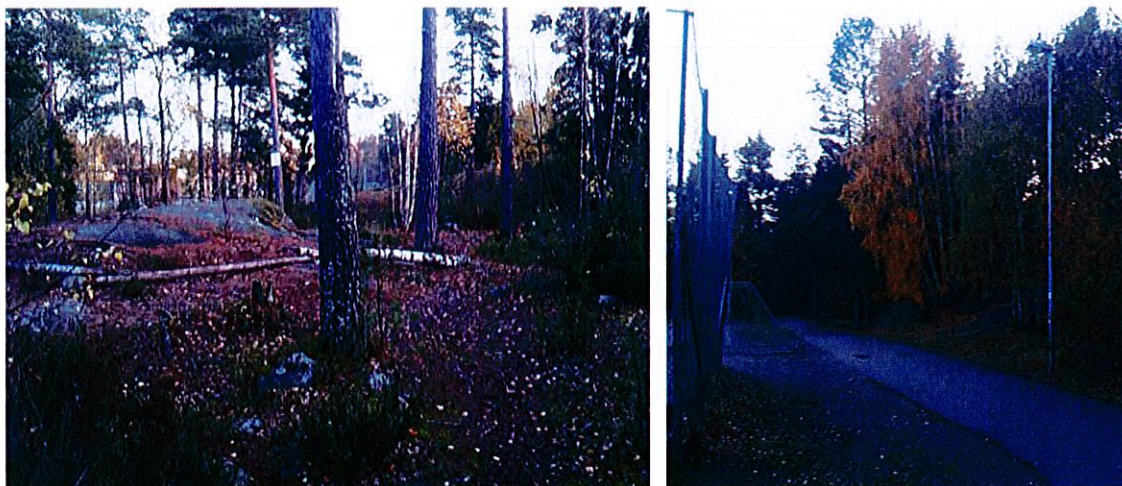


Gällande detaljplan för Näsby 4:1469 fastställdes 1979. Planen anger en markanvändning för allmänt ändamål (område utpekat som A). I dagsläget medges att 60 procent av fastigheten får bebyggas till en högsta byggnadshöjd, 12 meter.



Landskapsanalys, dec 2010, AIX

För att utvärdera planområdets natur- och rekreationsvärden beställde Samhällsbyggnadsförvaltningen en naturinventering (AIX, dec 2010). Planområdet karaktäriseras av hällmark med omväxlande små höjder och små dälдер (svackor som ofta utgör sankmark) med öppen och ljus hällmarkstallskog. Ett huvudgångstråk binder samman Bergfotens skola, och dess friytor och bollplaner, med flera närliggande bostadsområden. Inventeringen visar vilka delar av området som bör bevaras för att undvika alltför stora ingrepp i befintlig naturmark, samt vilka områden som i dagsläget används för lek av eleverna vid Bergfotens skola.



Skolans närmiljö, balansstockar (tv) och huvudgångstråket strax sydöst om planområdet (th), AIX foton.

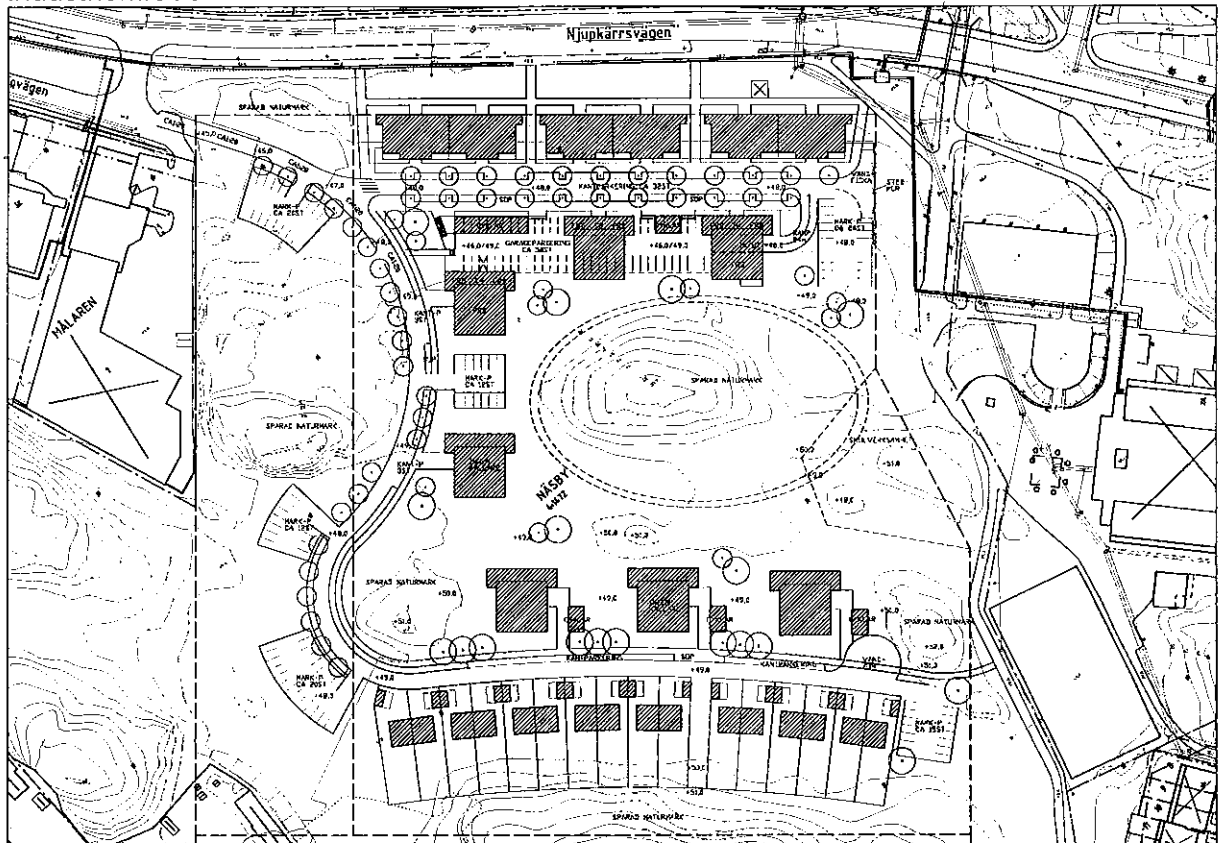


Flygbild som visar planområdet läge. Exakta avgränsningen kommer att studeras i kommande planarbete.

Planförslaget

Med utgångspunkt från naturinventeringen (AIX) har JM tagit fram ett översiktligt förslag på hur området kan bebyggas med bostäder. Byggnationen ska ske på ett sätt som inte innebär för stora ingrepp i den befintliga topografin och gör det möjligt att även fortsättningsvis använda delar av planområdet för rekreation och lek.

Förslaget innebär att tre lamellhus i cirka 3-4 våningar placeras mot Njukärsvägen, med genomgående lägenheter, som en bullerskärm för resten av området. Centralt i planområdet placeras ett antal punkthus i ca 3-4 våningar och längst i söder radhusbebyggelse. I väster föreslås en ca 50 m bebyggelsefri zon mot Lindalens industriområde.



JM:s bebyggelseförslag, Erséus arkitekter, 25 feb 2011

Kommunens mål med planarbetet är att bebyggelsen ska få en tydlig identitet och erbjuda en god boendekvalitet och arkitektur. Alla lägenheter ska ha en bullerskyddad uteplats eller balkong i sydväst. Möjligheten till gröna tak på bostadsbebyggelsen ska studeras eftersom de infiltrerar och fördröjer regnvatten effektivt.

Bostäderna ska uppföras med god anpassning till terrängen. Både byggnader och utomhusmiljön ska uppfylla kommunens tillgänglighetskrav. Under kommande planarbete utreds vidare bostadshusens placering, våningsantal samt utformning av byggrätterna. Ett kvalitetsprogram ska upprättas och knytas till detaljplanen för att garantera en god arkitektur och kvalitet för utomhusmiljön vid genomförandet.

Parkeringsbehovet ska i första hand tillgodoses i underjordiska garage. Markparkering ska delas upp i mindre enheter och integreras med bostadsbebyggelsen och anpassas till terrängen.

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kommunens lokala riktlinjer för energianvändning.

Planförfarande

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen och detaljplanen upprättas med normalt planförfarande utan program.

Tidplan och planprocess

Planarbetet påbörjas i mitten av maj 2011. Inledningsvis under perioden maj-juli 2011 kommer de utredningar som behövs som underlag för detaljplanen att färdigställas. De utredningspunkter som beskrivs nedan kommer att fortsatt studeras gällande bebyggelseförslagets utformning och kvaliteter. När dessa punkter är utredda och klarlagda samt förankrade hos projektets styrgrupp kan ett detaljplaneförslag upprättas. Det bedöms kunna ske i höst, med samråd preliminärt under oktober 2011. Granskning kan ske preliminärt under första kvartalet, 2012 och detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under försommaren 2012.

Förutsättningar som behöver utredas under planarbetet

- JM:s bebyggelseförslag kommer att vidareutvecklas under kommande planarbete vilket innebär att placeringen av bostadshusen, vägen, garage och markparkeringen kommer att ytterligare bearbetas. Planunderlaget behöver även kompletteras så det framgår hur bebyggelsen samt tillhörande väganslutningar kan få en bra anpassning till landskapet. Plushöjder på bottenplatta på bostäder, garage, vägar och markparkeringar ska redovisas. Våningsantal (ev. suterräng) samt detaljerad utformning av byggrätterna kommer också att studeras.
- Ett kvalitetsprogram ska upprättas och knytas till detaljplanen för att garantera en god arkitektur och kvalitet på utomhusmiljön vid genomförandet av detaljplan. Kvalitetsprogrammet bör t ex. redovisa bilder och ritningar på fasader, garage, miljöhus, uteplatser, sophantering etc. för att beskriva en kvalitetsnivå på projektet som helhet.
- Planområdet bedöms inte innehålla ekologiskt särskilt känsliga områden. I planarbetet ska dock utredas hur byggnationen kan ske på ett sätt som inte innebär för stora ingrepp i den befintliga topografin och gör det möjligt att även fortsättningsvis använda delar av planområdet för rekreation och lek. Vidare ska utredas om berget samt de friytor som används för lek närmast Bergfotens skola ska planläggas som kommunal mark.
- Inmätning och inventering bör ske av de träd eller andra naturobjekt som ska tillvaratas i detaljplanen.
- I planarbetet ska utredas hur stråk i form av gångstigar och gång- och cykelvägar intill planområdet ska kunna ansluta till angränsade områden på ett gent och tillgängligt sätt.
- Lämpligt skyddsavstånd till angränsande industribebyggelse.
- Möjlighet att rymma en enhet om 5-7 lägenheter för personer med funktionsnedsättning i behov av ett nära boendestöd.

Behov av utredningar:

- En dagvattenutredning ska upprättas för utredning av lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten.

- En trafik- och industribullerutredning ska upprättas. Planområdets norra del är delvis bullerstört från trafiken på Njupkärrsvägen och dess västra del från Lindalens industriområde. Avstegsfall med tyst sida för hälften av boningsrummen bedöms kunna tillämpas i detta centrala läge. Det är fördelaktigt att kunna sluta vägrummet med lamellhus längs Njupkärrsvägen och på så sätt få ett tydligt stadsrum och samtidigt undvika att exploatera utsiktsberget och skolans närleknaturområde.

Behovsbedömning

Planområdet vetter mot Njupkärrsvägen och de nya bostäderna ska utformas så att goda bullerskyddade boendemiljöer erhålls. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning är att detta inte ska utgöra något hinder för projektets genomförande och resultat. Enligt naturinventeringen är planområdets natur typiskt för trakten och uppskattas inte innehålla särskilda naturvärden. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet.