

Förslag till detaljplan för:

# Kryddvägen

## Information om planprocessen

### SAMRÅD

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Samrådshandlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning (inkl. genomförandebeskrivning) och fastighetsförteckning. Samrådshandlingarna skickas sedan på remiss till berörda. Syftet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att få tillgång till den kunskap och synpunkter som finns inom det aktuella området men också ge berörda möjlighet till insyn och påverkan. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

Ett samrådsmöte där du kan komma och diskutera förslaget med representanter från kommunen som arbetat med detaljplanen kommer att hållas på plats lördagen den 20/9 kl. 11.30-14.30.

### DINA SYNPKUNTER ÄR VIKTIGA!

Samråds- och granskningsskedet är viktiga för att vi ska kunna beakta dina synpunkter över planförslaget.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen under perioden 9/9 - 30/9 2014

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Marknadsgränd 2  
135 81 Tyresö

eller via e-post till:  
[plan@tyreso.se](mailto:plan@tyreso.se)

För mer information, kontakta:

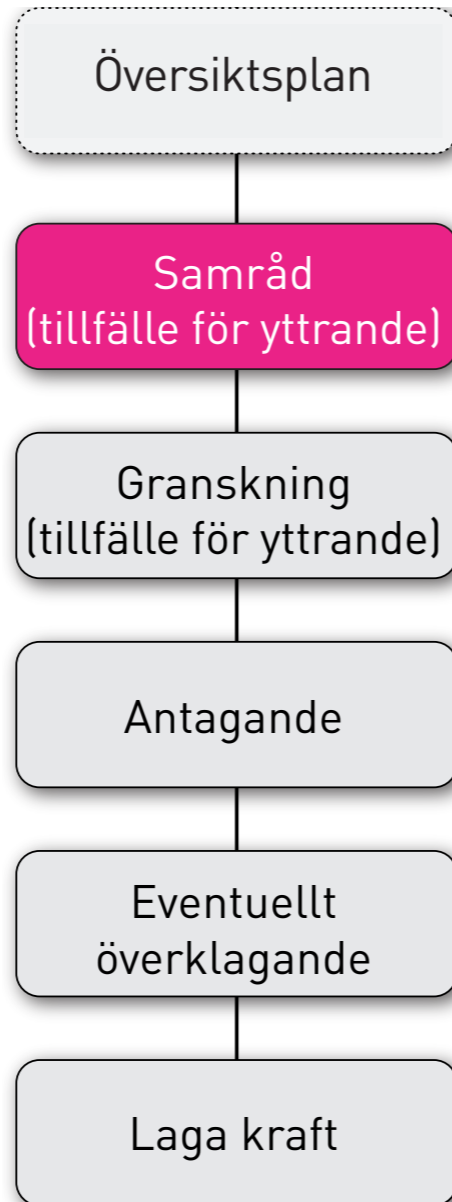
Christian Nützel, planarkitekt  
08-5782 91 65  
e-post: christian.nutzel@tyreso.se

Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör  
08-5782 93 11  
e-post: amalia.tjarnstig@tyreso.se

Lisa Kellner, plankoordinator  
08-5782 91 50  
e-post: lisa.kellner@tyreso.se



Planprocessen enligt  
plan- och bygglagen  
(PBL)



## Vill du veta mer?

Hör av dig till kommunens planenhet för mer information om hur detaljplanprocessen går till eller besök vår hemsida.



▲ BILDEN VISAR PLANOMRÅDETS LOKALISERING (RÖDA PILAR) SAMT TRÄFFPUNKTEN FÖR SAMRÅDSMÖTET DEN 23/9



▲ KRYDDVÄGEN, VY FRÅN SÖDER.

## DETALJPLAN FÖR NYA BOSTÄDER

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för ett område i anslutning till Kryddvägen. Nu vill vi ha dina synpunkter på förslaget.

### PLANFÖRSLAGET

Det föreslagna planområdet omfattar ett område kring Kryddvägen som senare i planprocessen kommer att delas upp i etapper, utredas, ställas ut för granskning och antas separat. Detta eftersom det är viktigt att inledningsvis ta ett helhetsgrepp kring platsen och utreda dess relation till omgivningen för att sedan detaljstudera de olika delområdena separat.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder och gemensamma vistelsezoner av hög kvalitet inom delar av planområdet.



▲ ETAPPINDELNING INOM PLANOMRÅDET. ALLA TRE ETAPPER SAMRÅDS FÖRST TILLSAMMANS, DÄREFTER DELAS DE UPP.

### DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Ett område kring Kryddvägen finns utpekad i kommunens gällande översiktsplan (antagen 2008) som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse. Under 2013 hörde flera intressenter av sig och kom även med förslag till möjlig utveckling av området, bl.a. det lokala företaget LW plåt, som vill bygga hyresrätter för sina anställda inom delar av området. Stadsbyggnadsavdelningen såg i samband med detta behov av att ta ett helhetsgrepp för området för att i ett tidigt skede utreda hur området på bästa sätt kan utvecklas. Med anledning av detta genomfördes en exploateringsutredning/förtättningsstudie med konsulthjälp. Utredningen och stadsbyggnadsavdelningens förslag på områden för fortsatt arbete presenterades för miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 2 april 2014.

Inbjudan till en öppen samrådsaktivitet kommer att gå ut till en större samrådsgrupp än endast de formella sakägarna och även annonseras öppet på plats i området. Detta för att få in värdefull underlagsinformation inför den markanvisningstävling som kommer att genomföras för delar av området. Även broschyrer med information om detaljplanen kommer att skickas ut till den större samrådsgruppen. Efter samråds-skedet kommer en etappindelning att göras och de enskilda etapperna (3 st.) kommer att ställas ut för granskning och sedan för antagande vart och ett för sig.

VÄLKOMMEN PÅ SAMRÅDSMÖTE VID KORSNINGEN FARMARSTIGEN/KRYDDVÄGEN **LÖRDAGEN DEN 20 SEPTEMBER KL. 11.30-14.30**

### SYFTET MED DETALJPLANEN

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder (i blandat bestånd) och gemensamma vistelsezoner av hög kvalitet inom lämpliga delar av planområdet. Förslaget till detaljplan utgår från resultatet i förtättningsstudien och avser att initialt behandla och samråda planområdet som en helhet.

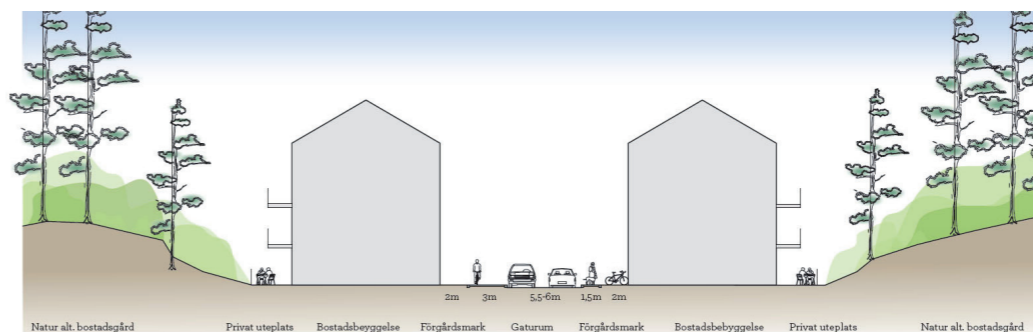
### DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Planområdet består idag främst av naturmark. Huvuddelen av planområdet kommer att planläggas för bebyggelse, gemensamma vistelsezoner samt gator och gång/cykelvägar. Bebyggelsen ska i största möjliga mån anpassas utefter platsens förutsättningar och topografi. Kryddvägen ska utvecklas till en gata av mer stadsmässig karaktär, där bebyggelsen ska förhålla sig till gatan. Säkra infarts- och trafiklösningar som prioriterar miljövänliga transportsätt, främst i form av gång och cykel, ska anordnas. Planområdet föreslås få varierad exploateringsnivå, där den högre exploateringen föreslås placeras längs huvudgatan (Kryddvägen). Sammanlagt bedöms i grova drag ca 100-150 bostäder kunna uppföras inom de tre etapperna.

Detta samrådsförslag ska följas av en markanvisningstävling för att utreda hur området bäst kan byggas. Utifrån detta ska ett kvalitetsprogram för respektive etapp upprättas inför granskningsskedet.



▲ REFERENSBILDER, BLANDAD BEBYGGELSE 2-5 VÅNINGAR



REFERENSBILDERNA OCH GATUSEKTIONEN ÄR ENDAST NÅGRA EXEMPEL PÅ HUR OMRÅDETS FRAMTIDA BEBYGGELSE KAN GESTALTAS. NÄR DETALJPLANEN STÄLLS UT FÖR GRANSKNING KOMMER VINNANDE FÖRSLAG I MARKANVISNINGSTÄVLINGEN ATT PRESENTERAS. TÄVLINGEN KOMMER ATT ANNONSERAS EFTER BESLUT I MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADsutskottet I OKTOBER 2014.

▲ FÖRSLAG TILL GATUSEKTION FÖR KRYDDVÄGEN

En av kommunens målsättningar med projektet är att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskrav. För att uppnå detta ska detaljplanarbetet utgå från vissa aspekter i den så kallade BREEAM Communities-certifiering som använts i det övergripande planeringsprojektet för Norra Tyresö Centrum.

Inom delområde 1 (se bild ovan) föreslås bebyggelse i form av flerbostadshus i 4-5 våningar som tydligt förhåller sig till huvudgatan (Kryddvägen). Inom den del av delområde 2 som ligger i anslutning till Kryddvägen föreslås småskaliga flerbostadshus eller stadsvillor i 2-4 våningar med tydligt förhållningssätt till huvudgatan. Inom den övriga delen av delområde 2 föreslås stadsradhus eller stadsvillor i 2-3 våningar uppföras. Inom planområde 3 föreslås även här stadsradhus och/eller stadsvillor i 2-3 våningar uppföras.

### KONSEKVENSER

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig natur med blandad vegetation till stor del ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. Fler hårdgjorda ytor innebär att man vid planläggningen bör se till möjligheten att anlägga s.k. gröna tak på hela eller delar av bebyggelsen i den mån det är möjligt samt planera ny vegetation och på ett tillfredsställande sätt infiltrera och avleda den ökade mängden dagvatten på lämpligt sätt. En dagvattenutredning kommer att genomföras till granskningsskedet som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Planförslaget utgår från den landskapsanalys som ingår i den exploateringsutredning/förtättningsstudie som tagits fram för området. I denna landskapsanalys pekas viktiga stråk och kopplingar (inom och till området), värdefull natur och intressanta målpunkter ut. Utifrån denna förtättningsstudie har planområdet definierats. Värdefull natur (bl.a. i form av höjder) som inte är lämplig att exploatera ingår inte i planområdet. Det fortsatta planarbetet och programmet för markanvisningstävlingen ska utgå från resultatet i förtättningsstudiens landskapsanalys.

Ny bebyggelse och fler människor som bor och vistas inom området kommer även innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. Alternativa, miljövänliga transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik ska uppmuntras.

Idag fungerar den kommunala vattentillförseln till områdena kring Kryddvägen otillfredsställande. Bland annat drabbades Koriandergränd med omnejd av avstängning av färskvattnet som följd av en läcka i ledningar i närområdet. I samband med en exploatering av planområdet bör man se över möjligheten att bygga ut infrastrukturen för vatten och ansluta denna till Farmarstigen, vilket i framtiden kommer att ge bättre driftsäkerhet.

