

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE
2013-08-30
1 (2)

Diarienummer
2013 KSM 0796

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad

Planuppdrag Bostäder vid Maria Sofias väg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan med normalt planförfarande. I uppdraget ingår att ta fram ett samrådsförslag.



Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Avdelningschef
Plan, bygglov, projekt och
exploatering

Sammanfattning

Tyresö bostäder har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för bostäder i flerfamiljshus i Tyresö Strand. Förslaget omfattar flerfamiljshus med sammanlagt ca 160 bostäder om 1 – 4 r o k. Byggnaderna är 3 – 5 våningar och fördelas på 10 huskroppar. Förslaget ligger i linje med kommunens intentioner om bostadsbyggande och de riktlinjer som översiktsplanen ger.

tyresö kommun



Beskrivning av ärendet

Behovet av attraktiva bostäder i områden med service och närhet till kollektivtrafik är stort både i kommunen och i regionen. Trädgårdsstaden i Tyresö Strand har successivt utvecklats med villor, radhus, parhus och mindre flerfamiljshus. I detta område har kommunen och Tyresö Bostäder under lång tid förvärvat fritidshusfastigheter för att på sikt planlägga för nya bostäder eller verksamheter. Tyresö bostäder har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för bostäder i flerfamiljshus. Området är beläget norr om Tyresövägen mellan det nyuppförda seniorboendet Porträttet och Björkvägen.

Enligt gällande översiktsplan föreslås markanvändningen arbetsplatsområde/område för tätare bebyggelse för området. Närmare anges *”område för främst verksamheter och lättare industri, kontor eller handel. Området kan även lämpa sig för uppblandning med bostäder, förutsatt att bullerkraven klaras av. Inga bygglov beviljas innan detaljplanen är klar”*.

Tyresö bostäder har tagit fram ett första förslag på hur området skulle kunna förtätsas med bostäder i 3 – 5 våningar i sammanlagt 10 huskroppar. Förslaget innehåller ca 160 bostäder, från 1 rok – 4 rok, där merparten är mindre lägenheter. I planarbetet bör man utreda platsens förutsättningar och omgivningar för att vidareutveckla det inkomna förslaget. Bland annat pågår ett arbete för att förbättra framkomligheten på Tyresövägen. Fastigheten Strand 1:400 har en pågående verksamhet med bilverkstad. För att ta ett helhetsgrepp på områdets boendemiljö och trafiksituation bör utredningsområdet för planen också inkludera området för verksamheterna på Strand 1:400 och Björkvägen som har en utfart mot Tyresövägen.

Under planarbetet kommer ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets arkitektoniska kvalitéer och tekniska nivå.

Tyresö Bostäders förslag innefattar en idag privatägd tomt. Bostadsområdets omfattning kan behöva minskas beroende på möjligheterna att förvärva fastigheten.

Övriga frågor som behöver utredas under planarbetet är

- buller från Tyresövägen. Bostäderna ska utformas så att de håller godkända riktlinjer och avstegsfall.

- exploateringsgrad, byggnadshöjd, våningsantal, solförhållanden mm ska studeras. Området gränsar till en småskalig villabebyggelse på Tyresövägens södra sida samt 2 – 3 våningshus i trädgårdsstaden.
- frågan om transporter, de nya bostäderna kan rymma ca 200-300 personer. Förhållandena för gående, cyklister, kollektivresenärer och bilister behöver studeras.
- geotekniska förhållanden och eventuella markföroreningar
- naturvärden ska inventeras och bevaras om det finns skäl
- planområdets avgränsning
- parkeringsnorm för cyklister och bilister och förutsättningar för bilpool

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.