

Tyresö kommun

Christian Nützel
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-08-21

1 (6)

Diarienummer

2014 KSM 0690

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för detaljplan för Kryddvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Kryddvägen på del av Bollmora 2:1 samt del av Näsby 4:1469. I uppdraget ingår samråd.

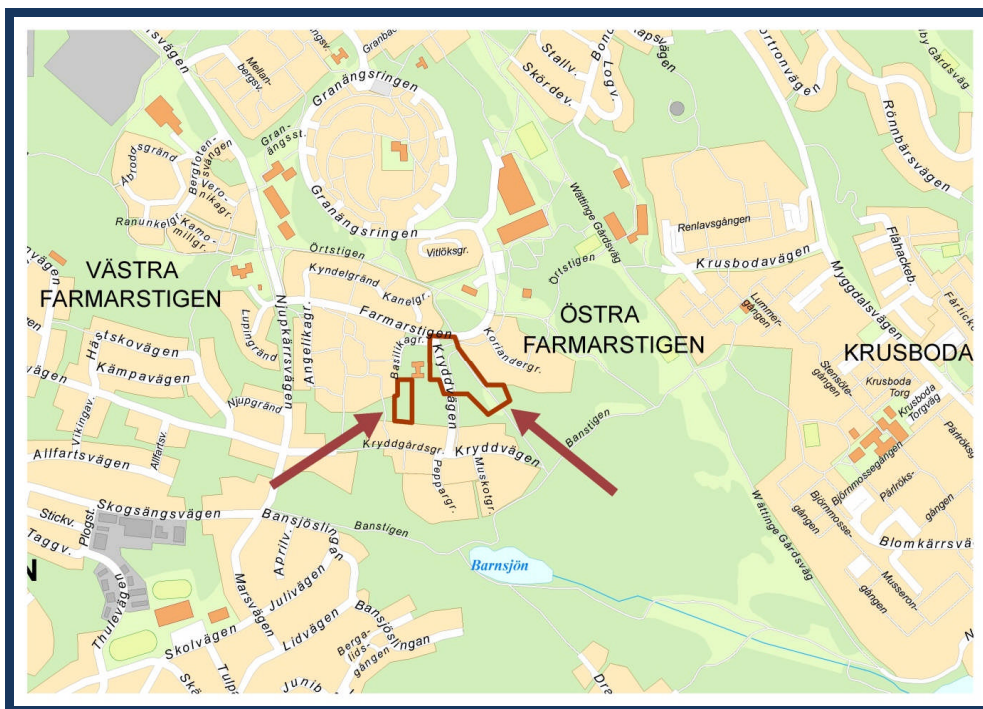
Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef

Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Kryddvägen. Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder och gemensamma vistelsezoner av hög kvalitet inom delar av planområdet.





Planområdet är beläget vid Farmarstigen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

Bakgrund och syfte

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/förtätningsstudie med konsultbistånd. Utredningen och stadsbyggnadsavdelningens förslag på områden för fortsatt arbete presenterades för miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 2 april 2014.

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 förtätningsstudien och avser att initialt behandla och samråda planområdet som en helhet.

Inbjudan till en öppen samrådsaktivitet kommer att gå ut till en större samrådskrets 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 samrådskretsen. Efter samrådsskedet 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.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande.

Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-09-03
Samråd för hela området	Sept-oktober 2014
Markanvisningstävling	Höst-vinter 2014/2015
Granskning etappvis	
Etapp 1 (LW):	Vinter 2014/2015
Etapp 2:	Vår-sommar 2015
Etapp 3:	Vår-sommar 2015
Antagande etappvis	
Etapp 1 (LW):	Sommaren 2015
Etapp 2:	Hösten 2015
Etapp 3:	Hösten 2015
Laga kraft, etappvis	
Etapp 1 (LW):	Sommar 2015
Etapp 2	Hösten 2015
Etapp 3:	Hösten 2015

Markägförhållanden



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

Fastigheten Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1 är kommunägda.

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet består idag främst av naturmark. Huvuddelen av planområdet kommer att planläggas för bebyggelse, gemensamma vistelseytor 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 bebyggas. Utifrån detta ska ett kvalitetsprogram för respektive etapp upprättas inför granskningsskedet. 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.



Flygbild över planområdet och förslag till kommande etappindelning, vy från söder. Inom etapp 1 utreds möjligheten för LW Plåt att uppföra hyresrätter.

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.

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 plantera 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.

Särskilda förutsättningar som behöver utredas i planarbetet

- Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113, vilket behöver upphävas innan detaljplanen antas. Ett upphävande av förordnandet kommer att samrådats senast under detaljplanens granskningsskede.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms

inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Projektgrupp

Christian Nützel, planarkitekt (huvudprojektledare)
Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör (projektledare)
Markus Matthews, projektör
Johan Wigstrand, byggprojektledare
Johan Forsberg, bygglovhandläggare
Thomas Lagerwall, VA-ingenjör

Slutsats

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan Kryddvägen på del av Bollmora 2:1 samt del av Näsby 4:1469 med normalt planförfarande. I uppdraget ingår samråd.