

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
planchef

PLANBESKED

2015-04-15

1 (5)

Diarienummer

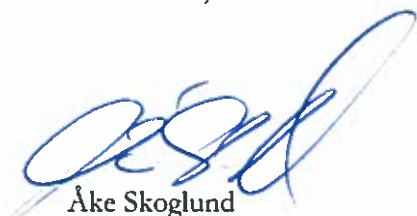
2015 KSM 0292

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

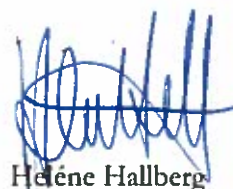
Planbesked för fastigheter vid Apelvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 vid Apelvägen i Tyresö strand för att möjliggöra särskilt boende och bostäder. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 2, 2015.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Wallenstam inkom till kommunen i april 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 för att göra det möjligt att uppföra särskilt boende och nya bostäder vid Apelvägen i Tyresö strand.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en detaljplan för att möjliggöra angiven markanvändning.



Aktuellt område markerat med gul oval på flygfotot ovan. Det aktuella området utgörs av de fem fastigheterna söder om Tyresövägen i anslutning till Prästgårdsvägen och Apelvägen. Norr om Tyresövägen finns Alléplan.

Beskrivning av ärendet

Kommunen har i gällande översiktsplan från 2008 redovisat föreslagen framtida markanvändning. I förslaget anges området i Tyresö strand mellan Tyresövägen, Prästgårdsvägen och Apelvägen som ett område för kommunal verksamhet och område för bostadsbebyggelse. Närmare anges att området främst är avsett för äldreboende, men att det är stort nog att även rymma vanliga bostäder (tätare bostadsbebyggelse) och eventuellt vårdcentral. Området är inte detaljplanlagt.

Då området är inom ett tätbebyggt område och kommunen ser nu behov av att utveckla området behöver en ny detaljplan upprättas för att möjliggöra särskilt boende (äldreboende) och bostäder i enlighet med översiktsplanen.

Området är centralt beläget i Tyresö strand och skiljs endast åt från Alléplan av Tyresövägen i norr. Området har därmed mycket god tillgång till både

kommunal och offentlig service. Även tillgången till kollektivtrafik och teknisk försörjning är mycket god.

De aktuella fastigheterna, Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787, är i kommunal ägo. Tre av fastigheterna är bebyggda med bostadshus som hyrs ut samt nyttjas för fritidsgården Strandträffen. Två av fastigheterna är obebyggda och utgörs av naturmark med blandskog. Området är kuperat och sluttar mot norr mot Tyresövägen, men i norr och i söder finns flackare platåer. Området är delvis stört av trafikbuller från Tyresövägen.

Intresset för att utveckla området har varit mycket stort från exploatörer. Kommunen har fört en dialog med Wallenstam som nu ansökt om planbesked. Syftet är att möjliggöra föreslagen markanvändning för att utveckla fastigheterna och i samband med att detaljplanen antas teckna markanvisningsavtal mellan Wallenstam och kommunen.

Wallenstams förslag är att bygga 210 – 230 bostäder placerade så att hänsyn tas till den fina natur som platsen har idag. Ett hårdgjort torg som vänder sig mot kvällssolen med exempelvis en uteservering gör platsen levande. Ett särskilt boende med cirka 60 boenden byggs i en åttakantig fastighet med en mysig innergård och lokal i bottenvåningen. Våningshöjderna i förslaget spänner mellan 3 och 6 våningar. Parkering avses lösas i ett garage under torget. Wallenstam har valt att samarbeta med Sandell-Sandberg som i förslaget inspirerats av den tidigare tegelfabriken som fanns på Brevikshalvön. Bostäderna avses att upplåtas som både hyresrätter och bostadsrätter.

Inspiration och referenser



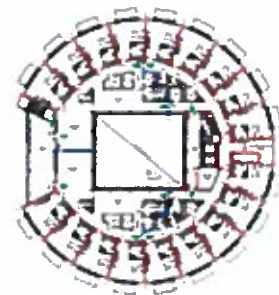
Tyresö Samrådshuset av Arken Arkitektur



Möbilstudio, Tyresöhusen



Östersundsgatan, Tyresöhusen



8.4. Rådhuset Arkitekturstudio av Samrådsgruppen för Tyresöhusen AB



8.5. Österhusen av Samrådsgruppen för Tyresöhusen i Norra Tyresö



Ostindisk huset i Berlin, byggd 1926-1927



8.6. Rådhuset Arkitekturstudio av Samrådsgruppen för Tyresöhusen AB

Referensbilder från Wallenstam och Sandell-Sandberg



Idéperspektiv från Wallenstam och Sandell-Sandberg.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra särskilt boende och nya bostäder vid Apelvägen i Tyresö strand.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, skala och gestaltning vidare.
- Hänsyn ska tas till topografin och områdets naturmiljövärden.
- Omhändertagande av dagvatten samt trafikbuller behöver utredas vidare under planarbetet.
- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram arbetas fram för planområdet (med grön design) för att säkerställa kvaliteten i förslaget under genomförandet.
- Behovet av kommunala investeringar (t.ex. gc-bana) utreds under planarbetet.
- Samarbetspart/exploatör för drift och byggnation av det särskilda boende behöver utredas under planarbetet.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under fjärde kvartalet 2016 om planarbetet påbörjas under andra kvartalet 2015. Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.