

Tyresö kommun

Christian Nützel
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-04-23

1 (8)

Diarienummer

2012 KSM 0101

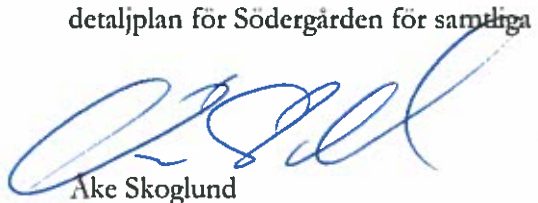
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om utökat planuppdrag och beslut om samråd, detaljplan för bostäder vid Södergården

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott utökar det planuppdrag som finns för det pågående planarbetet för "Bostäder vid Södergården" med grund i beslut i MSU 2012-02-15. Planuppdraget föreslås utökas genom att nu även innefatta följande fastigheter: Näsby 4:1481, Näsby 4:394, Näsby 4:395, Näsby 4:396 och del av Kumla 3:1264, förutom de tidigare fastigheterna Näsby 4:1159, Näsby 4:311 och Näsby 4:314.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger även samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på samråd med förslag till detaljplan för Södergården för samtliga ovan nämnda fastigheter.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Helene Hallberg
planchef

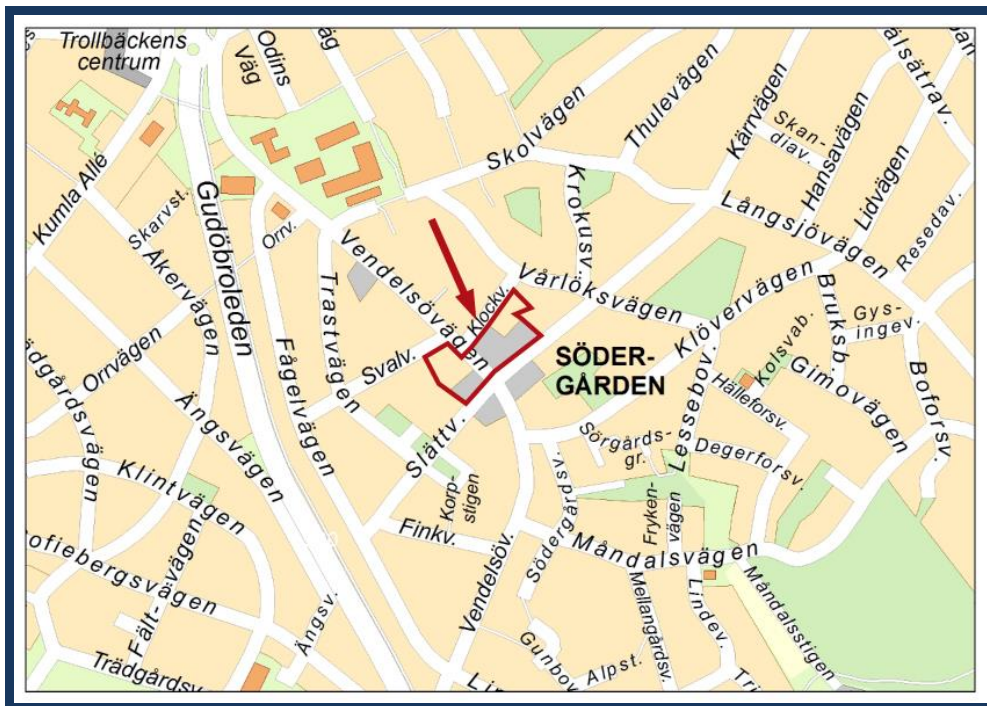
Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Södergården.

tyresö kommun



Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i 3-5 våningar, verksamhetslokaler med tillhörande gemensamma vistelseytor och underjordiska parkeringsgarage samt möjliggöra för ett trafiksäkert och attraktivt gaturum i och i anslutning till planområdet.



Planområdet är beläget vid korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Klockvägen/Slättvägen i kommundelen Trollbäcken.

Bakgrund och syfte

Behovet av bostäder är fortsatt stort i regionen såväl som i Tyresö kommun. Ett flertal områden är utpekade som föreslagna förtätningsområden i kommunens gällande översiktsplan från 2008 samt i samrådsförslaget till ny översiktsplan. Ett område kring korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen finns utpekad som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse.

Området vid Södergården och de verksamheter som finns i anslutning till korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen/Klockvägen fungerar idag som en levande nod i närområdet. Platsen är välbesökt, framförallt under lunchtid, bland annat eftersom ett flertal populära restauranger finns belägna här. Platsen har dock ett flertal utmaningar, främst ur trafik- och gestaltningsperspektiv.

Under 2012-2013 förde kommunen samtal med byggherrar som då var intresserade av en exploatering inom planområdet. Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet gav i samband med detta Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett planarbete.

Nu har ett initiativ för en utveckling av tagits över av Abacus och under processens gång har ytterligare en aktör, BoCenter Byggtjänst AB, förvärvat fastigheter inom planområdet för utvecklingen. Det ursprungliga planområdet har, som en konsekvens av detta, utökats. Bedömningen är att den föreslagna utvecklingen (och utökningen av planområdet) innebär en mycket positiv utveckling för området och att den ligger väl i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål.

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter, förbättra förutsättningarna för trafikmiljö och parkeringslösningar med väl definierade ytor för alla trafikslag samt till skapa ett attraktivt och mer stadsmässigt gaturum.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2012-05-15
Beslut om utökat planuppdrag & samråd	2015-05-20
Samråd	Maj - juni 2015
Granskning	Kv. 3-4 2015
Antagande	Kv. 1 2016
Laga kraft	Tidigast kv. 1 2016

Markägförhållanden



Fastigheterna Näsby 4:1159, Näsby 4:311, Näsby 4:1481, Näsby 3:396, Näsby 4:395 och Näsby 4:394 är privatägda. Fastigheterna Näsby 4:314 och Kumla 3:1264 är kommunalt ägda.

Detaljplanens huvuddrag

Kommunens intention är att området kring Södergården, vid korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen/Klockvägen, ska utvecklas till en dynamisk, tät och levande del av Tyresö. Detta ska ske genom förtätning av bostäder, verksamheter samt genom en förädling av befintliga funktioner inom området samt genom en generell förbättring av trafiksituationen.

Det föreslagna planområdet omfattar sju fastigheter i anslutning till korsningen.



Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för planområdet. Vy från sydöst över korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.

Förslaget bygger på att ny kvartersbebyggelse i 3-5 våningar uppförs längs Vendelsövägen/Klockvägen/Slättvägen/Kärrvägen. I anslutning till befintlig bebyggelse trappas bebyggelsen ned mot tre våningar. Mot Vendelsövägen tillåts en något högre hushöjd (4 våningar) med en indragen femte våning som kan inrymma takterrasser.

Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik, vilket skapar goda förutsättningar för förtätning.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta (främst avseende bensinstationen) inom delar av planområdet ersätts med bebyggelse och

gröngjord gårdsyta. Detta innebär att dagvatten på ett bättre sätt kan tas om hand inom fastigheten, vilket innebär mindre belastning på befintliga system. Inom övriga delar, där gröngjord yta ersätts av hårdgjord yta ska detta kompenseras genom erforderliga åtgärder, genom s.k. ”grön design”.

En dagvattenutredning kommer att genomföras till granskningsskedet som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

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 transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik ska uppmuntras.

En bullerutredning har tagits fram inför samrådet. Enligt denna kan bostäder med god ljudkvalitet uppföras.



Modellbild som visar den tänkta bebyggelsen. Vy från sydöst.

Ett kvalitetsprogram kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede och ange ramarna för bebyggelsens och den tillhörande utemiljöns utformning.

Av projektbudgeten kommer en del att avsättas för offentlig gestaltning/konst. Hur stor del denna kommer att uppgå till samt hur medlen för detta bäst förvaltas kommer att utredas under det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och stadsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse. Ambitionen är att på sikt tillskapa en mer stadsmässig karaktär kring hela korsningen vid Södergården. Det fortsatta planarbetet och det kvalitetsprogram som kommer att

upprättas ska ta hänsyn till detta och ange riktlinjer och krav för att säkerställa hög kvalitet för hela projektet med hänsyn till bebyggelsens utformning (avseende placering och volym), materialval, disponering av ytor, planteringar m.m.

Kvartersspecifik utformning redovisas nedan.

Delområde 1: Norr om Vendelsövägen (Abacus)

Den nya bebyggelsen bildar ett nytt kvarter utmed Vendelsövägen. Husens fasader följer omgivande gator och omfamnar en ny gård som öppnar sig mot villabebyggelsen i norr. Mellan de tre byggnadsvolymerna får man in/utblick från gården och man kan röra sig informellt genom kvarteret.

Bostadshusen gestaltas som ett nutida tillägg i stadsdelen. Husens skala bryts ner i mindre delar genom att fasadernas material/kulörton och takfotshöjden varieras. Bottenvåningen accentueras med tex glasparterier för lokalerna mot den nya platsen.



Bilden visar förslag till utformning av byggnaderna inom det norra delområdet, framtaget av Abacus. Vy mot nordväst från Vendelsövägen.

Byggnadernas höjd är 4 våningar med ytterligare en indragen femte våning mot Vendelsövägen och trappar ner till 3 våningar mot villorna i norr. Bottenvåningarna är markerade och innehåller bostadsentréer och bostadskomplement samt lokaler mot det nya torget i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.

Den föreslagna bebyggelsen inrymmer sammanlagt ca 110 lägenheter.

Delområde 1: Norr om Vendelsövägen (Abacus)

Den nya bebyggelsen är uppdelad i fyra flerbostadshus i form av ett lamellhus och tre större stadsvillor. Byggnadernas höjd är 4 våningar med ytterligare en indragen femte våning mot Vendelsövägen och trappar ner till 3 våningar mot villorna söder om planområdet.

Dispositionen av tomten är utformad med ett lamellhus mot nordost och tre stadsvillor i sydväst. I förslaget är byggnaderna indragna ca fyra meter från fastighetsgräns för att möjliggöra förgårdsmark samt eventuell breddning av gatorna.



Bilden visar förslag till utformning av byggnaderna inom det södra delområdet, framtaget av BoCenter. Vy mot sydväst.

Lamellhuset har genomgående stora lägenheter och små enkelsidiga lägenheter mot gården. I bottenvåningen finns lokaler i sydöstra delen som vänder sig mot torgytan vid korsningen Slättvägen/Vendelsövägen. I förlängningen av Klockvägen har lamellhuset dragits in något vilket skapar ett samspel med motstående hus på andra sidan Vendelsövägen. Detta bidrar också till att ge variation längs fasaden mot Vendelsövägen.

Stadsvillorna har små enkelsidiga lägenheter, de yttre med entré från Svalvägen och Slättvägen. Den mittersta stadsvillan nås från det mittersta trapphuset i lamellhuset via en glasad passage över gården.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet södra del inrymmer sammanlagt ca 100 lägenheter.

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.

Slutsats

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott utökar det planuppdrag som finns för det pågående planarbetet för ”Bostäder vid Södergården” med grund i beslut i MSU 2012-02-15.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen utökat planuppdrag samt uppdrag att gå ut på samråd med förslag till detaljplan för Södergården för samtliga ovan nämnda fastigheter.