

Tyresö kommun

START-PM

2015-12-04

1 (5)

Heléne Hallberg

Planchef

Diarienummer

2015 KSM 0918.214

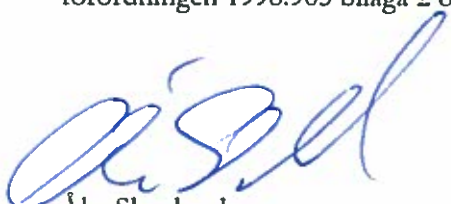
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Utökat planuppdrag för bostäder vid Apelvägen, Tyresö Strand

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 vid Apelvägen 15-17 i Tyresö strand för gemensam handläggning som tidigare givet planuppdrag (beslut 2015-09-24) för bostäder, vårdcentral samt särskilt boende vid Apelvägen.

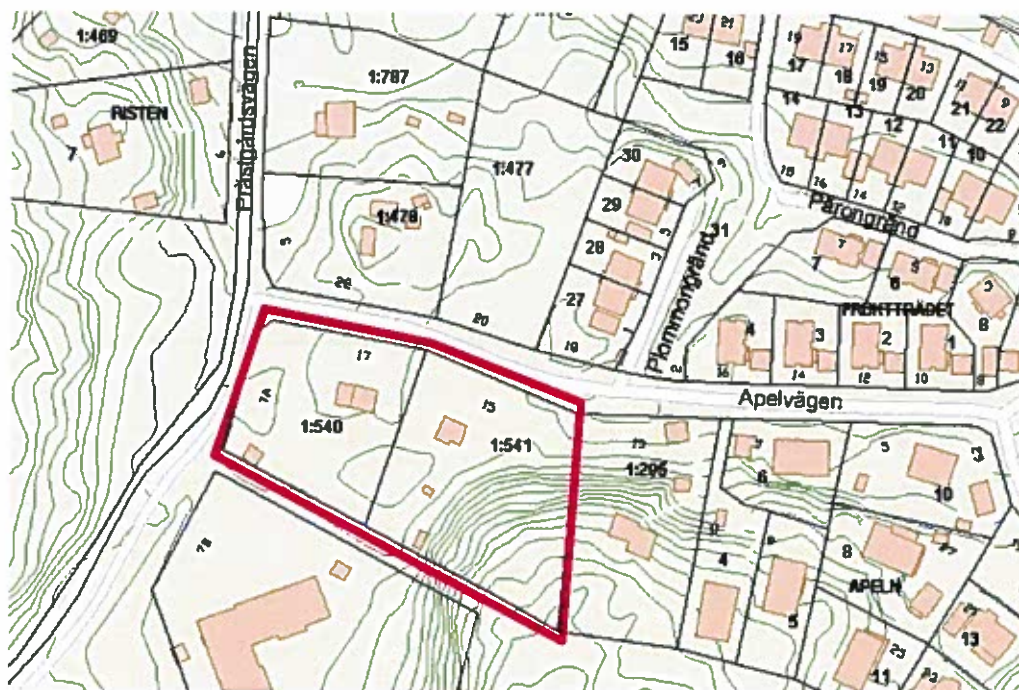
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11 § med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
Planchef



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning markerat i rött.

Beskrivning av ärendet

Det nu aktuella området föreslås i gällande översiktsplan från 2008 att användas för kommunal verksamhet och bostadsbebyggelse. Området ansluter till planområde för tidigare givet planuppdrag för bostäder, vårdcentral och särskilt boende längs Apelvägen, beslutat av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015-09-24.

BoAktivt inkom till kommunen i oktober 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 för att göra det möjligt att uppföra nya bostäder enligt deras koncept särskilt anpassat för människor i högre ålder vid Apelvägen i Tyresö Strand. Då området gränsar till intilliggande planområde bedöms dessa båda projekt kunna inrymmas i samma detaljplan och ett beslut om utökat planuppdrag föreslås därför.

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av ca 50 nya bostäder i form av lägenhetsmoduler kring en gemensam, inglasad gård i 2-3 våningar. Parkering löses främst i underjordsgarage bortsett från besöks- och handikappsparkering.

Områdets förutsättningar

De aktuella fastigheterna, Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541, är i kommunal ägo.. Båda aktuella fastigheter är bebyggda med fridshus på i övrigt oexploaterad tomtmark. Området är kuperat med en tydlig höjdstigning i sydöstra hörnet av planområdet. Därmed sluttar området mot norr och Apelvägen. Området är

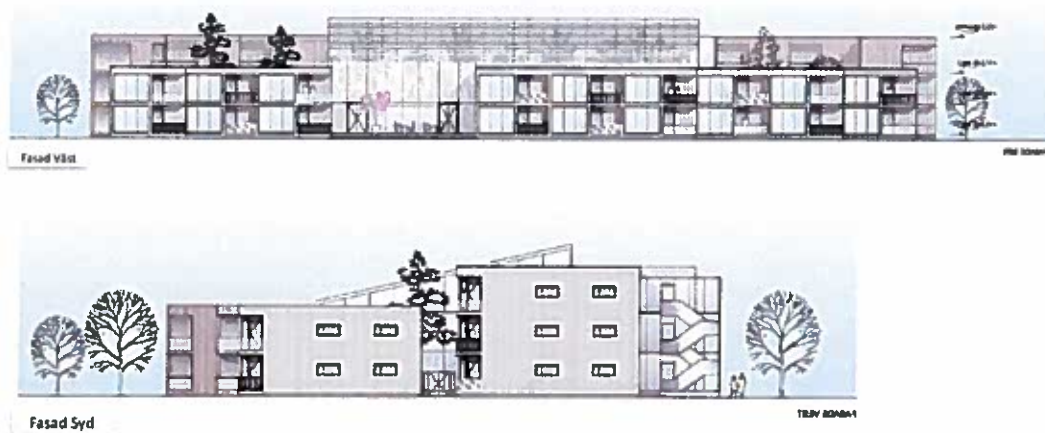
delvis stört av trafikbuller i dess nordvästra hörn där Apelvägen möter Prästgårdsvägen. Planarbete har påbörjats för fastigheterna mittemot, mellan Apelvägen och Tyresövägen, och om ny bebyggelse tillkommer där bör bullerstörningarna för aktuellt planområde minskas. Markförhållandena bedöms vara goda.

Förslaget

Förslaget innehåller ca 50 bostäder i 2-3 våningar. Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas efter platsens befintliga natur och terräng, bland annat ska bergshällen i sydöstra delen av planområdet bevaras. I mitten av bostäderna byggs en gemensam, inglasad gård. Utomhus anläggs både en terrass i söderläge och en trädgård anpassad till bergbranten i sydöst. Utöver dessa gemensamma vistelsezoner finns utrymmen inomhus lämpade för exempelvis fysioterapi eller sjukgymnastik och bassäng. Bostäderna upplåts som bostadsrätter.



Planskiss över föreslagen placering av bebyggelse.



Skisser på hur faser och byggnadsvolymer kan komma att se ut och dess förhållande till varandra.

Frågor att utreda under planarbetet

I det fortsatta planarbetet ska förvaltningen studera vidare och utveckla förslaget så att det stärker och tar tillvara befintliga kvaliteter och värden i området. I planarbetet ska husens skala, placering, gestaltning samt anpassning till befintlig topografi särskilt studeras.

Under planarbetet kommer ett markanvisningsavtal inklusive ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvalitéer vid genomförandet. Kommunens olika policys och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.

Övriga frågor som ska utredas under planarbetet:

- Omhändertagande av dagvatten samt trafikbuller.
- Projektet ska innehålla någon typ av grön design.
- Behov av kommunala investeringar.
- Behovet av kommunala investeringar utreds under planarbetet gällande exempelvis gång- och cykelvägar och en eventuell uträtning av Prästgårdsvägen.

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. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga kända naturvärden. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas (Se separat behovsbedömning).

Tidplan

Planuppdrag: december 2015

Samråd: sommar 2016

Granskning: höst/vinter 2016

Antagande: vår 2017

Slutsats

Området vid Apelvägen bedöms som lämplig för förtätning genom ny bebyggelse. Det finns befintlig infrastruktur och marken är ianspråktagen redan idag. Bostadstypen är av sådan art som efterfrågas i kommunen och projektet blir del i att möta denna efterfrågan som redan är stor och som ökar i takt med att andelen äldre i kommunen blir större. Projektet är även i linje med översiktsplanens ambition om en större variation och blandning av boendeformer i kommunens alla delar. Närheten till Tyresövägen och Strandtorget gör att området är välförsörjt med kollektivtrafik och service. Ett tillskott av bostäder bedöms också ge bättre underlag för den lokala servicen.

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

Bilaga 1:

Planuppdrag för bostäder, vårdcentral samt särskilt boende vid Apelvägen i Tyresö Strand (2015-09-04)