

Tyresö kommun

Christina Bolinder
planarkitekt

PLANBESKED

2016-04-08

1 (8)

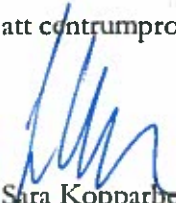
Diarienummer
2016/KSM0258 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för Kumla 3:1580 för bostäder vid Vendelsövägen 6-8

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Kumla 3:1580 för att tillskapa bostäder i flerbostadshus vid Vendelsövägen i Trollbäcken. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas kunna tidigast inledas under 2017, efter det att centrumprogrammet är klart.



Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef



Helene Hallberg
planchef

Sammanfattning

Investmab AB inkom till kommunen i januari med en förfrågan om att ändra del av detaljplan nr 218 för Kumla 3:1580 utmed Vendelsövägen 6-8 i Trollbäcken. Syftet är att göra det möjligt att uppföra fristående flerfamiljshus på tomten. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en detaljplan för att möjliggöra angiven markanvändning.



Aktuellt område utmed Vendelsövägen.

Beskrivning av ärendet

Under januari 2016 inkom Investmab AB, fastighetsägaren av Kumla 3:1580, till kommunen med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra för bostadsändamål. Fastigheten Kumla 3:1580 ägs av Investmab AB. Angränsande mark ägs av Tyresö kommun och är belagt med ett förordnanden enligt 113 § byggnadslagen, BL, (1947:385).



Flygbild över det aktuella området.

På fastigheten Kumla 3:1580 finns idag en plastdetaljtillverkande fabrik, ABO-verken AB, som ägs av Investmab AB. Industriverksamhet avser flytta till nya lokaler i närregionen.

Inkommet förslag

Gestaltningen beskrivs som fristående flerbostadshus om 3-5 våningar med sjöutblick och med en karaktär av "hus i park". Förslaget omfattar cirka 60-70 lägenheter. Lägenhetsstorlek och boendeform framgår däremot inte. Fastigheten föreslås angöras från Vendelsövägen men vända sig mot sjösidan och trappas upp i två nivåer från strandkanten. Stora glasparterier öppnar upp huskropparna och dess balkongterranser mot vattnet. Mot Vendelsövägen sluter sig bebyggelsen samtidigt som den ges tydligt markerade trapphusentréer.



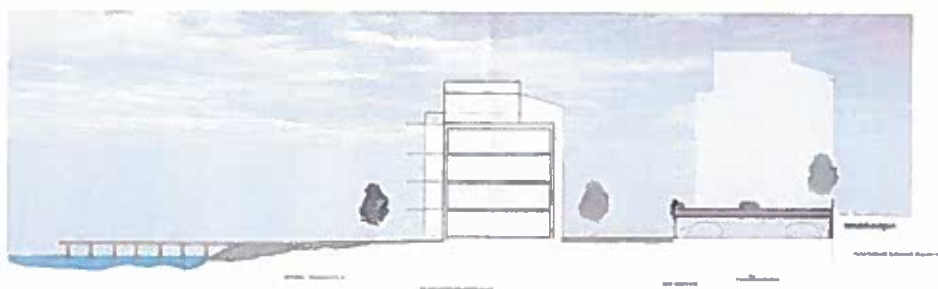
Situationsplan

Mellan byggnader och strandlinjen anläggs ett allmänt strandstråk för gång- (och cykel-)trafik. En ny, allmän brygga anser de skulle kunna anläggas framför bebyggelsen som en allmän kvalitet för förbättrad vattenkontakt och för att underlätta att nå fram till mer djupt vatten.



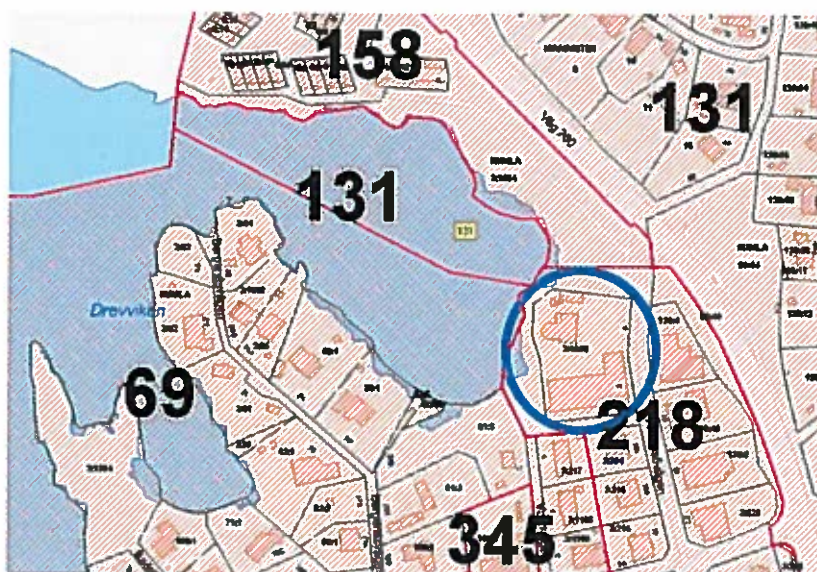
Fotomontage från Drevviken.

Parkering löses genom parkeringsdäck under mark som nyttjar den våningshöga höjdskillnaden mellan gatunivå och strandkant. Mellan huskropparna anläggs en bostadsgård med trädgårdskaraktär.



Tvärsektionsskiss

Platsens förutsättningar



Karta över gällande detaljplaner.

För aktuellt område gäller detaljplan:

- 218, *Detaljplan för Trollbäckens centrum*. Detaljplanen vann laga kraft 1988-07-26.

I gällande detaljplan anges markanvändningen som småindustri i två våningar med en största byggnadsarea om 40 procent av fastighetsarean. Fastigheten omges av allmän platsmark för park och gata. Genomförandetiderna för planen har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan. I samband med att en ny detaljplan upprättas kommer även strandskyddet att omprövas.

Ändring av markanvändning från industri till bostadsändamål är förenligt med gällande översiktsplan från 2008 och i linje med förslag till ny översiktsplan. Området ansluter till det stråk genom Trollbäcken som avses ges tät bebyggelse. Detta har startats upp genom ett uppdrag att utreda kommande centrumutveckling i Trollbäcken genom ett centrumprogram för utvecklingen av stråket utmed Vendelsövägen.

Trollbäcken består i huvudsak av villabebyggelse. En komplettering med flerbostadshus kan bidra både till olika lägenhetsstorlekar och till en annan upplåtelseform.

Platsen har god tillgång till offentlig och kommersiell service genom Alléplan. Tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning, skola och förskola är mycket god. Intill Vendelsövägens vändplan finns en av kommunens återvinningsstationer som även kan inrymma sopcontainrar vid kris.

Fastigheten Kumla 3:1580 och den angränsande marken och vattenområdet ingår i områden som potentiellt är förorenade.

Fastigheten sluttar ned mot Drevviken i väster och berörs till hälften av ett 50-års flöde vid översvämningskartering för Tyresån. Vid ett beräknat högsta flöde ligger endast en mindre del närmast Vendelsövägen utanför beräkningskurvan. Nivåskillnaden inom fastigheten är cirka 4 meter. Dagvattenhanteringen, geotekniken och risken för ras och skred behöver utredas.



Kartutsnittet visar översvämningskartering med blå linje för 50-årsflöde och svart linje för beräknat högsta flöde.

En brygga kräver anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet. Eventuella naturvärden behöver ses över.

I öster ligger Gudöbroleden som är en sekundär led för farligt gods och som förutom riskhänsyn även påverkar med trafikbuller.

Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshus inom fastigheten Kumla 3:1580. En förtätning skulle kunna tillföra området både attraktiva bostäder inom redan i anspråktagen mark. Flerbostadshusens upplåtelseform ger ett alternativ till äganderätt och variation av lägenhetsstorlekar i ett kollektivtrafikhänsyns läge. Bebyggelsen bidrar även till att uppnå kommunens mål om att tillskapa 300 nya bostäder/år. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2017 efter det att centrumprogrammet är klart.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Centrumprogrammets innehåll ska vara styrande för planområdet.
- Exploateringsgraden sänks och bebyggelsens placering anpassas till förutsättningarna.
- Planarbetet ska utreda skala, landskapsbild och gestaltning vidare.
- Ett genomgående promenadstråk möjliggörs utmed Drevviken.
- Markföreningar ska utredas och regleras.
- Hänsyn ska tas till topografin och översvämningsrisken.
- God boendemiljö säkerställs genom omhändertagande av dagvatten, trafikbuller, geotekniken, risk för farligt gods samt risk för ras och skred.
- Trafikalstring på Vendelsövägen är utrett och löst genom centrumprogrammet för Trollbäcken.
- Ingen betydande miljöpåverkan.
- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram tas fram (med grön design).
- Kommunala investeringar (t.ex. promenadstråk eller gc-väg längs med vattnet för anslutning mot Vassvägen och befintligt gc-väg i norr och hantering av befintligt dagvattenutsläpp) utreds under planarbetet.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen påbörjas först när centrumprogrammet är klart. Detaljplanen bedöms kunna bli antagen tidigast under 2018 om planarbetet påbörjas under 2017.