

Juni 2009

Program för Trädgårdsstaden etapp 3

Stadsbyggnadskontoret har i juni 2009 upprättat ett förslag till program för Trädgårdsstaden etapp 3. Planområdet ligger centralt i Tyresö Strand i anslutning till Pilvägen, Strandallén och den planerade förlängningen av Maria Sofias väg och omfattar fastigheterna Strand 1:423 - 1:433, 1:393 – 1:398, 1:114 samt delar av Strand 1:2, 1:390, 1:391, 1:392 och 1:112 .

Syftet med planarbetet är att utreda hur Trädgårdsstadens tredje etapp kan bebyggas med parhus, radhus och mindre flerfamiljshus med tillhörande infrastruktur. Kommunens målsättning är att området ska bli ett bra exempel på uthålligt samhällsbyggande.

Samråd

För att få erfarenheter och synpunkter från dig som nu berörs av programmet hålls ett *samråd* om förslaget mellan den **15 juni och 4 september**. Alla handlingar som hör till förslaget hittar du på kommunens webbplats, www.tyreso.se under boende & miljö/planer och ny bebyggelse, på biblioteken och i kommunens servicecenter i Tyresö centrum.

Öppettider i servicecenter:

Måndag – onsdag 07:45 – 16:45
Torsdag 07:45 – 19:00
Fredag 07:45 – 16:00
(Dag före röd dag 07:45 – 12:00)

Synpunkter

Synpunkter på förslaget lämnas skriftligen via brev eller e-post senast sista samrådsdagen. Uppge namn och adress och rubricera brevet eller e-postmeddelandet "Yttrande över program för Trädgårdsstaden etapp 3". Inkomna yttranden kommer att publiceras på kommunens webbplats.

Adress: Stadsbyggnadskontoret, Tyresö kommun, 135 81 Tyresö Kommun
E-post: sbk@tyreso.se

För ytterligare information, ring gärna planchef Sara Kopparberg tel. 5782 92 60 eller sara.kopparberg@tyreso.se (semester v. 27-31).

Med vänlig hälsning


Sara Kopparberg
planchef

tyresö kommun





Bakgrund och historik

Området Tyresö Strand tillhörde Tyresögodsets ägor från och med 1500-talet fram till 1930-talet då sportstugeepoken började. Under 1935 lanserades Tyresö Strand genom utställningen "det moderna sommarhemmet" och området styckades upp för fritidshusbebyggelse.

Med åren började fler och fler att bo permanent i Tyresö Strand och i slutet av 1980-talet påbörjade därför kommunen arbetet med att modernisera detaljplanerna för området. Syftet var bland annat att skapa större byggrätter, fler fastigheter genom avstyckningar och anslutning till kommunalt VA. Kommunen hade även ambitionen att blanda upp villabebyggelsen med större eller mindre flerbostadshusområden och har därför sedan 60-talet gjort strategiska markköp för att göra detta möjligt. Ett sådant område är Trädgårdsstaden som ligger centralt i Tyresö Strand och som i två etapper har byggts ut med flerbamiljshus, radhus och parhus i anslutning till ett nytt litet stadsdelscentrum.



Trädgårdsstaden, bef. bebyggelse

Nu har turen kommit till planläggningen av Trädgårdsstadens tredje och sista etapp som ligger i anslutning till Pilvägen, Strandallén och den planerade förlängningen av Maria Sofias väg. Kommunstyrelsens planberedning gav 2009-04-15 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för området med normalt förfarande.



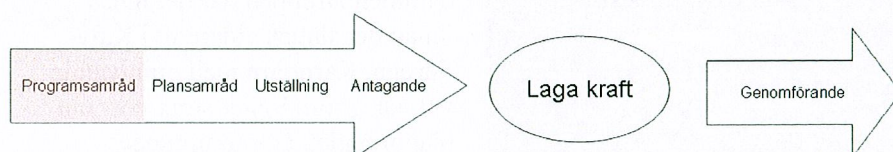
Orienteringsbild med programområdet markerat med röd linje

Syfte

Planarbetet syftar till att utreda hur Trädgårdsstadens tredje etapp kan bebyggas med parhus, radhus och mindre flerbamiljshus med tillhörande infrastruktur. Kommunens målsättning är att området ska bli ett bra exempel på uthålligt samhällsbyggande genom att bli en minimera energiförbrukningen. Detaljplanen kommer att hållas relativt generell för att lämna möjligheter till detaljutformning av området i samband med den markanvisningstävling som ska genomföras efter planarbetet. Till planen kommer dock ett kvalitetsprogram knytas som ställer fast riktlinjer för utformningen av området för att garantera en god kvalitet. Läs mer om målen med planarbetet på sista sidan.

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur detaljplanprocessen med program, plansamråd och utställning ska genomföras. Förfarandet syftar till att skapa ett bra beslutsunderlag och ge berörda möjlighet till insyn och påverkan. Att upprätta ett program är första steget i planprocessen. Programmet ska ange förutsättningar och mål för planarbetet samt uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med programmet är också att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede med berördas erfarenheter och synpunkter.



Planprocessens skeden

PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer

Våren 2008 antogs en ny översiktsplan för Tyresö kommun. Översiktsplanen är kommunens långsiktiga planeringsdokument för markanvändningen och ligger till grund för kommunens ställningstaganden vid etablering av till exempel nya verksamheter och bostadsområden. I översiktsplanen är Trädgårdsstadens tredje etapp utpekad för "tätare bostadsbebyggelse, som grupphusbebyggelse eller flerbostadshus av något slag". Medan de nya detaljplanerna i Tyresö Strand togs fram, upphävdes de gamla avstyckningsplanerna för att göra det möjligt att bevilja bygglov för större hus, innan de nya planerna var färdiga. Området saknar därför gällande detaljplan.

Markägoförhållanden och areal

Planområdet berör fastigheterna Strand 1:423 - 1:433, 1:393 - 1:398, 1:114 samt delar av Strand 1:2, 1:390, 1:391, 1:392 och 1:112. Alla fastigheter ägs av Tyresö kommun direkt eller genom fastighetsbolag Maria Sofia AB. Planområdet är totalt ca 10 ha.

Beskrivning av området

Områdets landskapsbild är karaktäristisk för stora delar av Tyresö och Södertörn och präglas av kuperad terräng, flacka höjdpåsar och korsande sprickdalar med frodigare vegetation och fuktigare mark. På höjderna är jordtäcket generellt tunt och vegetationen består främst hållmarkstallskog.



Hållmarkstallskog

I de lite lägre partierna, med tjockare jordtäckning, är vegetationen mer blandad. Större delen av området består av gamla fritidshustomter med naturlig karaktär, men det finns även ett par partier med ren naturmark. På flera ställen är de gamla fritidshusen rivna och kvar finns endast partier med trädgårdsväxter, flaggstångsfästen och vattenpumpar som vittnar om vad som tidigare funnits på



Sportstuga vid Pilvägen

platsen. I den södra delen av planområdet finns bodar, skjul och olika typer av upplag som tillhör den småskaliga industriverksamhet som bedrivits i området.

Enligt den områdesanalys och naturinventering som gjordes av Tyréns i augusti 2008 innehåller området inga höga naturvärden, ekologiskt särskilt känsliga områden eller omistliga värden för landskapsbild. Planområdet innehåller däremot delområden, enstaka träd och andra objekt som kan tillföra värden då området utvecklas med bebyggelse, vilket ska tillvaratas i planarbetet. (Läs mer i behovsbedömning som finns som bilaga till programmet).

Teknisk försörjning

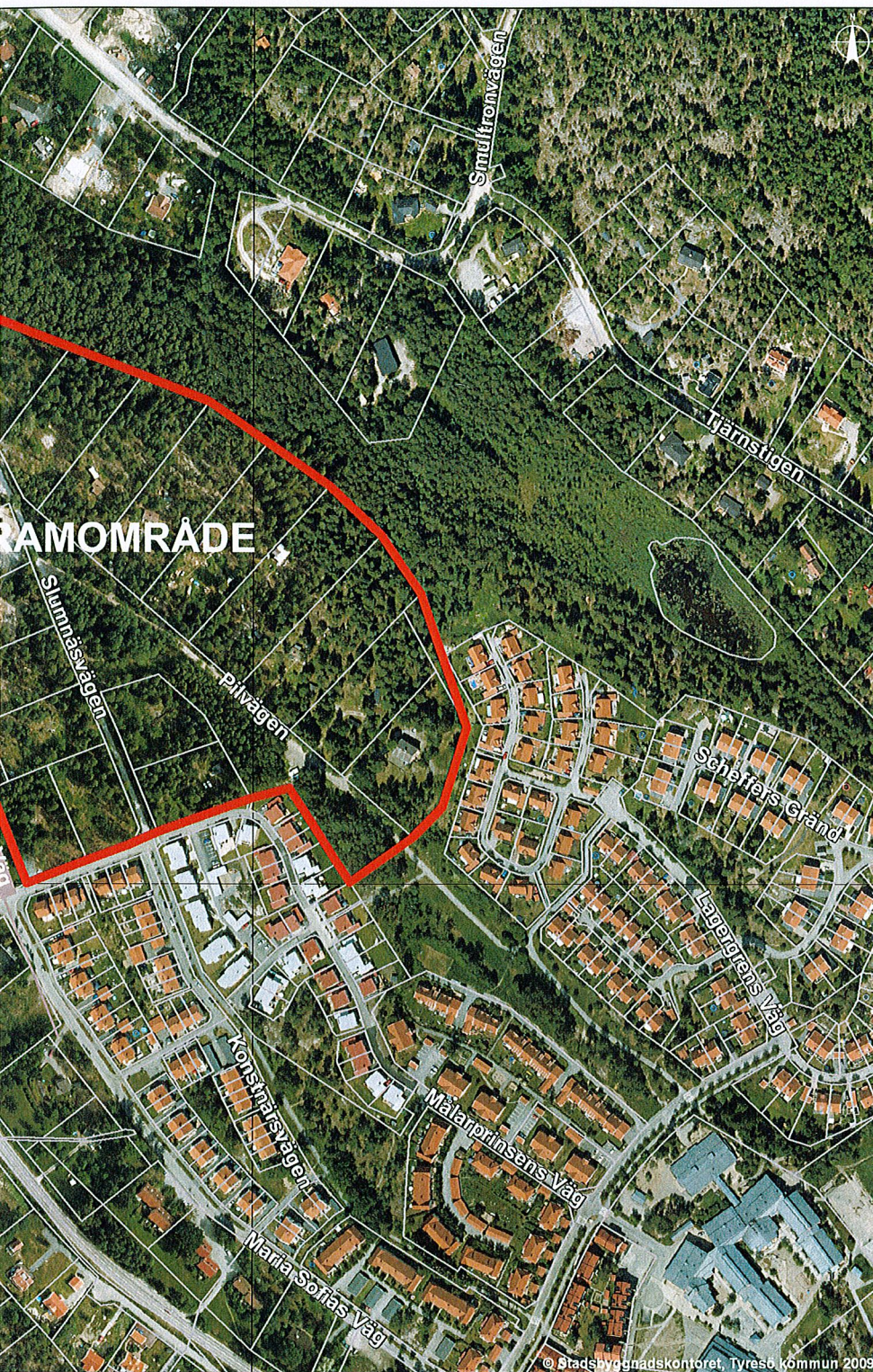
Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt. Resterande vatten leds via det kommunala dagvattensystemet till dagvattendammen Droppen där det renas innan det släpps vidare ut i Kalvfjärden. Karptjärn med omgivande våtmark, som ligger strax norr om planområdet, är i kommunens naturinventering (1998), liksom i



Flygfoto med fastighetsgränser. Programområde



Pilvägen



området markerat med röd linje.

översiktsplanen (2008), utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område med bland annat skyddsvärd vattenflora. Tjärnen är känslig för hydrologiska förändringar samt närsalttillförsel och ska därför inte tillföras något dagvatten från det nya bostadsområdet.

Fjärrvärme finns utbyggt i Tyresö-

vägen, i närheten av området.

Geologi

Centralt genom området går ett stråk med torv och kärr. Annars dominerar området av gnejs och morän. Området bedöms inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradon.

Markföroreningar

Inom en del av fastigheten Strand 1:390, som ligger strax utanför planområdet, bedrevs fram till 1981 impregneringsverksamhet. Utifrån en miljöteknisk undersökning och en miljö- och hälsoriskbedömning som utfördes i juni 2001 har ett antal åtgärder och restriktioner (som sanering) föreslagits för att det inte ska vara någon risk att använda området för bebyggelse. (Läs mer i behovsbedömning som finns som bilaga till programmet).

Trafik och kommunikationer

I dag når man området från Strandallén, Slumnäsvägen, Björkvägen och Jessie Navins väg. Områdets västra del är delvis bullerstört av trafik på Strandallén. Gång- och cykelvägar löper genom området i Slumnäsvägens förlängning och längs Strandallén. I det fortsatta planarbetet kommer en trafikanalys tas fram för att utreda hur området bäst ska angöras och hur en långsiktig trafiklösning kan skapas. Området är relativt väl försörjt med kollektivtrafik. De närmaste busshållplatserna finns på Tyresövägen och på Strandallén. Möjligheten att anlägga en gångtunnel under Tyresövägen finns strax söder om området, i anslutning till den planerade skolan och förskolan.

Skolor och service

Cirka 500 meter öster om planområdet, ligger Strandtorget som fungerar som kommundelscentrum. Där finns ett litet utbud av restauranger och butiker. Intill Strandtorget ligger Strandskolan för barn i åldrarna 6 - 16 år samt en förskola. På 500 meters avstånd från Strandskolan ligger Tyresö skola som även den är för åldrarna 6 - 16 år. På sikt planerar kommunen för en ny skola och förskola på det gamla brädgårdsområdet strax söder om planområdet i anslutning till Strandallén och Tyresövägen.

Mål med planarbetet

Planarbetets mål är att:

- Få fram en struktur för hur området kan bebyggas med parhus, radhus och mindre flerfamiljshus med en tydlig identitet, god boendekvalitet och trädgårdsstadens ideal som inspiration.
- Skapa en långsiktigt hållbar trafiklösning för området genom en medveten planering av gång-, cykel- och bilvägar som knyter

ihop och skapar naturliga kopplingar mot angränsande bostadsområden och omkringliggande grönområden.

- Ta fram ett kvalitetsprogram som knyts till planen och som innehåller riktlinjer för utformningen av området för att garantera en god arkitektur och kvalitet.

- Utredda hur området kan bli ett bra exempel på uthålligt samhällsbyggande genom bland annat minimal energiförbrukning, alternativ avfallshantering, sund byggteknik och lågt bilberoende.

- Skapa ett tryggt och trivsamt område med attraktiva mötesplatser för alla åldrar, genom en medveten gestaltning av gaturum, belysning, gångvägar och parker.

Behovsbedömning

Planen för Trädgårdsstaden etapp 3 bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och

säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas. (Läs mer i behovsbedömning som finns hör till programmet).

Synpunkter

Ytterligare information om projektet kan lämnas av:

Sara Kopparberg 08-5782 92 60

Alla handlingar som hör till programmet finns tillgängliga på kommunens hemsida: www.tyreso.se

Organisation

Kommunens projektgrupp

Sara Kopparberg, planchef (projektledare), Anders Lind, exploateringschef, Åke Skoglund, teknisk chef, Göran Norlin, miljö- och trafikchef, Caroline Novak, bygglovhandläggare

Medverkande konsulter

Soon Hammarström, Tengbom Stockholm, Lars Kiesel, WSP, Agneta Schill, Åsa Wisén och Sonia Ekström, Tyréns

