

L

LANDSKAPSLAGET AB
*Landskapsarkitektur
& Stadsbyggnad*

Trollbäcken

Utredning av plansituationen och strategier för utveckling



L Inledning

Bakgrund och syfte

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att utreda planeringsförutsättningen och att föreslå strategier för utveckling i Trollbäcken. Ursprungligen utgör detta ett av målen i Kommunplanen.

Förvaltningen ser ett behov av att inventera inkomna önskemål och andra behov som finns i Trollbäcken. Det finns också en osäkerhet kring hur väl de gällande detaljplanerna tillgodoser fastighetsägarnas önskemål vid bygglovsprövning. Gator i Trollbäcken har ett enskilt huvudmannaskap, vilket också ska ses över på sikt.

Syftet är att utreda plansituationen samt att föreslå strategier för utveckling i Trollbäcken. Utredningen ska ligga till grund för det fortsatta översiktsplanarbetet och ambitionen att långsiktigt verka för en ökad trafiksäkerhet.

Uppdragets omfattning

Den första delen av uppdraget är en utredning av plansituationen. Utredningen inleddes med en inläsning av detaljplanebestämmelserna och studier av befintligt GIS-underlag. Information om dagens situation i Trollbäcken har hämtats genom intervjuer med bygglovhandläggare, översiktsplanerare samt trafikplanerare i Tyresö kommun. Utredningen har gett en bild av vilka behov och önskemål som finns i Trollbäcken.

Del två omfattar förslag till strategier för utveckling av Trollbäcken. Där redovisas förslag på lägen för en förtätning och vilken omfattning som kan vara aktuell.

De detaljplaner som studerats är de stora detaljplanerna i Trollbäcken från 1930- till 1960-talen. Utredningsarbetet omfattar inte nyare verksamhetsplaner, frimärksplaner eller planer för gruppbebyggelse. Förslag till strategier berör inte utvecklingsarbetet för Trollbäckens centrum.

Medverkande

Arbetet har utförts av Landskapslaget AB under vintern 2014 och våren 2015 på uppdrag av Heléne Hallberg, planchef. Löpande avstämningar har gjorts med Heléne Hallberg och Sara Kopparberg.

Följande personer på Tyresö kommun har bidragit med information genom bland annat intervjuer:
 Carolina Fintling Rue, översiktsplanerare
 Helena Hartzell, trafikplanerare
 Martin Fahlman, bygglovchef
 Johan Forsberg, bygglovhandläggare
 Björn Pettersson, bygglovhandläggare

Uppdraget har utförts av Landskapslaget AB genom:
 Soon Hammarström, uppdragsansvarig
 Mia Lindblad, handläggare
 Linnéa Olofsson, handläggare

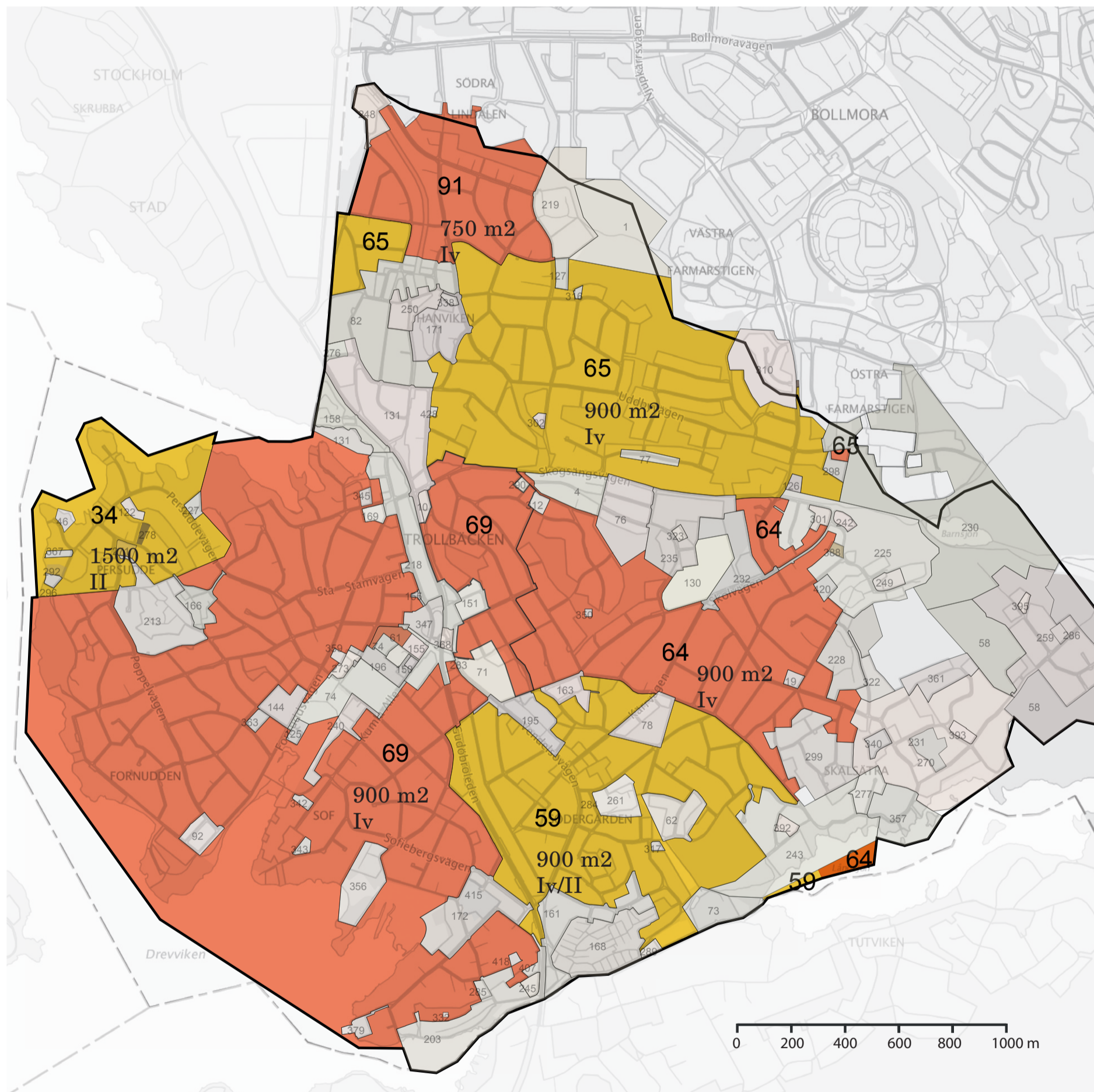
Innehåll

INLEDNING	2
UPPDRAGETS OMFATTNING	2
MEDVERKANDE	2
SAMMANFATTNING	2
UTREDNING AV PLANSITUATIONEN	3-10
Planmosaik för Trollbäcken	3
Dp 34, Dp 59	4
Dp 64, Dp 65	5
Dp 69, Dp 91	6
Information från bygglov	7
Cykelplan	8
Kollektivtrafik	8
Fastigheter som kan styckas enl. gällande dp	9
Översiktsplanens 3 alternativ	10
STRATEGIER FÖR UTVECKLING	11-13
Slutsatser från utredning av plansituationen	11
Strategier för utveckling	11-13
SAMMANFATTNING	14
ÖVERGRIPANDE BEHOV I TROLLBÄCKEN	14

L Utredning av plansituationen

Planmosaik för Trollbäcken

Här redovisas de största gällande detaljplanerna i Trollbäcken, de utgörs av byggnadsplaner från åren 1938 till 1961. På följande sidor sammanställs de planbestämmelser som gäller idag för de flesta bostadsfastigheterna i kommundelen.



DE 6 STÖRSTA DETALJPLANERNA FRÅN ÅR 1938 - 1961

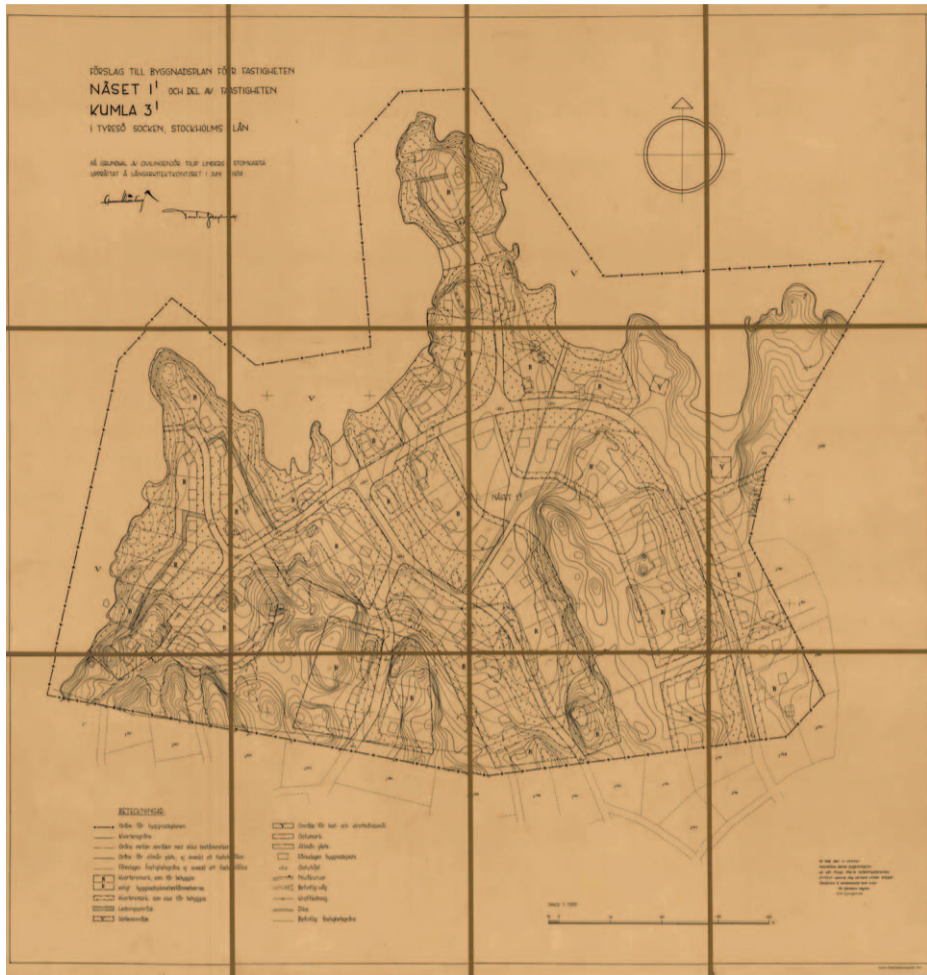
Bilden visar en planmosaik över samtliga gällande detaljplaner i Trollbäcken. De sex största detaljplanerna är markerade, de är byggnadsplaner från 1930-1960-talen. Många nya detaljplaner/frimärksplaner har gjorts och ersatt delar av de gamla planerna, men till stora delar gäller de fortfarande. Övriga gällande detaljplaner är svagt markerade i kartan.

De stora detaljplanernas huvudsakliga bestämmelser (för bostadsbebyggelse, tomtstorlekar mm) sammanfattas på följande sidor.

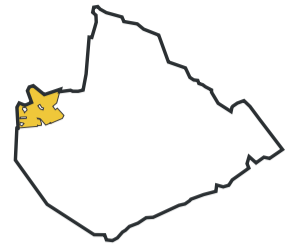
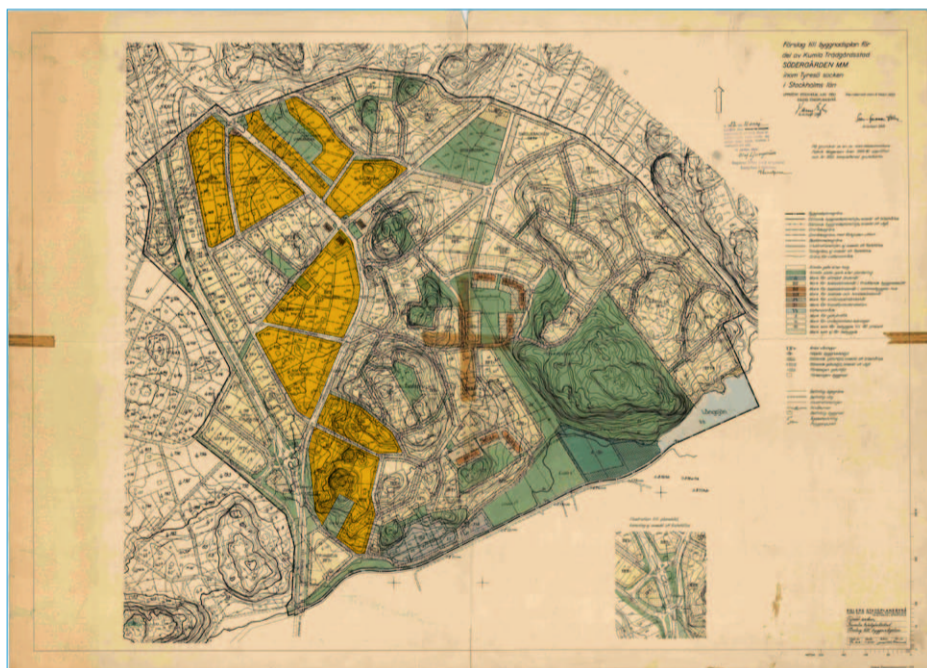
De största detaljplanerna har nummer 34, 59, 64, 65, 69 och 91. I kartan står också vilka våningstal som gäller för bostadsbebyggelse i de planerna (Iv, II) samt minsta tomtstorlek.

L

Dp 34



Dp 59



DP 34 - NÄSET 1:1 OCH DEL AV KUMLÅ 3:1 FASTSTÄLLD 1938

B - Bostäder

- Minsta tomtstorlek: 1500 kvm
- Huvudbyggnad: 2 våningar, 7,5 m byggnadshöjd
Max 126 kvm BYA
- Taklutning: högst 30 grader
- Uthus endast där byggnadsnämnden anser det är behövt och lämpligt. Garage i bostadsbyggnad
- Uthus: 1 våning, högst 2,5 m byggnadshöjd och 3,0 m nockhöjd. Max 30 kvm BYA

Kommentar

Smala stora tomter, strandnära och kuperat. Relativt mycket allmän platsmark. Byggrätterna är inte relaterade till tomtstorlekarna.



DP 59 - KUMLÅ TRÄDGÅRDSSTAD, SÖRGÅRDEN MFL FASTSTÄLLD 1952

BF Iv respektive BF II (markerat på kartan)

- Minsta tomtstorlek: 900 kvm
- 1 friliggande bostadshus och 1 gårdsbyggnad per fastighet
- Max 1/7 får bebyggas (motsvarar ca 130 kvm BYA på 900 kvm tomt)
- 1 våning, vind får inredas (Iv), respektive 2 våningar
- Huvudbyggnad: 4,5 respektive 7,6 m byggnadshöjd
- Högst 2 bostadslägenheter/huvudbyggnad
- Max 30 kvm BYA gårdsbyggnad

“Inom med Iv betecknat område må byggnadsnämnden, därest så finner lämpligt, medgiva inredandet av till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad i två våningar och till en höjd av högst 7,5 meter.”

Kommentar

I detaljplanen finns ett antal kvarter där tvåvåningshus tillåts, vilket är ovanligt i de övriga detaljplanerna.

L

Dp 64



DP 64 - DEL AV KUMLA TRÄDGÅRDSSTAD, SKÅLSÄTRA FASTSTÄLLD 1954

BF Iv

- Minsta tomtstorlek: 900 kvm
- 1 friliggande bostadshus och 1 garage/uthus per fastighet
- Max 1/7 får bebyggas (motsvarar ca 130 kvm BYA på 900 kvm tomt)
- 1 våning, vind får inredas
- Huvudbyggnad: 4,5 m byggnadshöjd
- Högst 2 bostadslägenheter/huvudbyggnad
- Max 30 kvm BYA uthus/garage

“Inom med Iv betecknat område må byggnadsnämnden, därest så finner lämpligt, medgiva inredandet av till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad i två våningar och till en höjd av högst 7,6 meter.”

Kommentar

Stora delar av detaljplanen har ersatts av nya detaljplaner, främst i sydöstra och norra delen (se planmosaik sid 3).



Dp 65



DP 65 - DEL AV KUMLA TRÄDGÅRDSSTAD, SKOGSÄNG FASTSTÄLLD 1954

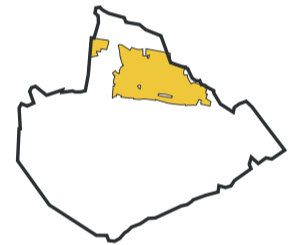
BF Iv

- Minsta tomtstorlek: 900 kvm
- 1 friliggande bostadshus och 1 garage/uthus per fastighet
- Max 1/7 får bebyggas (motsvarar ca 130 kvm BYA på 900 kvm tomt)
- 1 våning, vind får inredas
- Huvudbyggnad: 4,5 m byggnadshöjd
- Högst 2 bostadslägenheter/huvudbyggnad
- Max 30 kvm BYA uthus/garage

“Inom med Iv betecknat område må byggnadsnämnden, därest så finner lämpligt, medgiva inredandet av till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad i två våningar och till en höjd av högst 7,6 meter.”

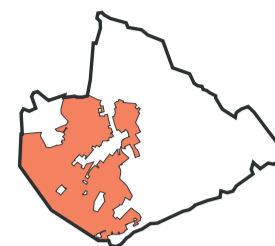
Kommentar

Stora delar av detaljplanen har ersatts av nya detaljplaner, främst i den västra delen (se planmosaik sid 3).



L

Dp 69



DP 69 - DEL AV KUMLA TRÄDGÅRDSSTAD NÄSET M.M. FASTSTÄLLD 1955

BF Iv

- Minsta tomtstorlek: 900 kvm
- 1 friliggande bostadshus och 1 gårdsbyggnad per fastighet
- Max 1/7 får bebyggas (motsvarar ca 130 kvm BYA på 900 kvm tomt)
- Högst 2 bostadslägenheter/huvudbyggnad
- Högst 1 våning, vind får inredas
- Huvudbyggnad: 4,5 m byggnadshöjd

Iv: "Inom med Iv betecknat område må byggnadsnämnden, därest så finnes lämpligt, medgiva inredandet av till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad i två våningar och till en höjd av högst 7,6 meter."

Gulmarkerat område anger: BFII resp BH II.

Kommentar

Den största detaljplanen i Trollbäcken. Den gäller till stora delar fortfarande, med undantag av de delar som omfattas Trollbäckens centrum, där har den ersatts av nya detaljplaner (se planmosaik sid 3).



Dp 91



DP 91 - DEL AV KUMLA TRÄDGÅRDSSTAD, LINDALEN FASTSTÄLLD 1961

BF Iv

- Minsta tomtstorlek: 750 kvm
- 1 friliggande bostadshus och 1 gårdsbyggnad per fastighet
- Max 1/5 får bebyggas (motsvarar 150 kvm BYA på tomt som är 750 kvm)
- Högst 1 våning, vind får inredas
- Huvudbyggnad: 4,5 m byggnadshöjd
- Högst 2 bostadslägenheter/huvudbyggnad
- Max 30 kvm BYA gårdsbyggnad

"Inom med Iv betecknat område må byggnadsnämnden, därest så finner lämpligt, medgiva inredandet av till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad i två våningar och till en höjd av högst 7,6 meter."

Kommentar

I detaljplanen medges mindre tomtstorlekar än i övriga områden. Den södra delen av detaljplanen har ersatts av nya detaljplaner (se planmosaik sid 3).

L

Information från bygglov

Kommunen ser ett behov av att inventera inkomna önskemål och behov i Trollbäcken. Det finns också en osäkerhet kring hur väl de gällande detaljplanerna tillgodoser dagens behov och önskemål vid bygglovsprövning. Nedan redovisas de bygglovfrågor i Trollbäcken, som är relevanta för att förstå situationen och eventuella behov. De nya så kallade "Attefallsreglerna" innebär möjligheter till bl a utbyggnader, vilket eventuellt kan minska behoven och önskemålen om bygglov eller planändringar i området. Informationen har inhämtats genom intervju med bygglovhandläggare.

SITUATIONEN I TROLLBÄCKEN

Många småhus i Trollbäcken har större takkupor än vad som godkänns, och räknas därför som tvåvåningshus, trots att detaljplanerna i många fall endast medger 1 våning och vind. Förr fick ca 1/3 av taket utgöras av takkupor (nu är definitionen "mindre kupor", vilket kan vara något otydligt).

Definitionen av "Iv", "takcupor" och "mindre avvikelser" har ändrats över tid, med en mer eller mindre otydliga övergång sedan 1987. Detta är svårt att motivera gentemot fastighetsägare.

Om befintliga byggnader är planstridiga kan utbyggnadsrätten inte utnyttjas.

Många vill bygga större garage, gärna 40 kvm. Detaljplanerna medger 30 kvm.

För detaljplaner upprättade före 1987 gäller Byggnadsstadgan, den innebär att byggnad måste uppföras minst 4,5 meter från tomtgräns. Avvikelser får göras.

Det är generellt sett bättre, enklare och mer förutsägbart att i en detaljplan reglera totalhöjd/nockhöjd än att reglera våningsantal. Det är också i linje med den utveckling kommunen önskar.

Förmodligen kommer nya PBL inte innebära någon skillnad i avvikelser i byggrätten, men större möjligheter till avvikelser i användning.

VAD INNEBÄR "ATTEFALLSREGLERNA" FÖR TROLLBÄCKEN?

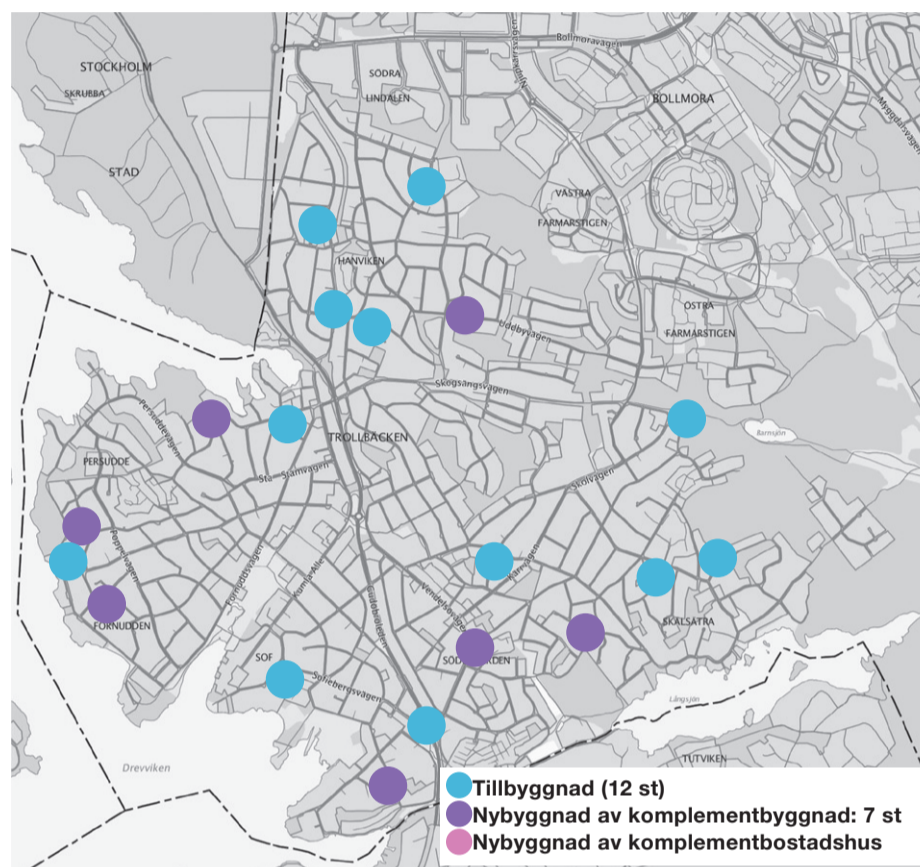
De så kallade Attefallsreglerna är lagändringar i PBL och trädde ikraft den 2 juli 2014. De möjliggör att vissa byggåtgärder kan genomföras utan krav på bygglov, men kräver i de flesta fall en anmälan samt startbesked. Lagändringarna innebär i korthet följande:

- Utbyggnad av huvudbyggnad: 15 kvm BTA utan bygglov
- "Attefallshus": 25 kvm BYA utan bygglov (+ Friggebod 15 kvm BYA)
- Max 2 mindre takkupor får uppföras, som totalt upptar högst 1/2 av takfallet.
- Enbostadshus får inredas med två lägenheter. (Detta tillåts redan i stor utsträckning i Trollbäcken idag i gällande detaljplaner.)

"ATTEFALLÄRENDEN"

Kartan till höger visar fördelningen av så kallade "attefallärenden" i kommundelen och vad man har sökt för under perioden från juli 2014 till och med februari 2015.

De flesta ärenden gäller tillbyggnader (12 st), vilket var väntat. Bygglovenheten räknar med att det kommer in ganska många attefallansökningar under våren, vilket kan ge en tydligare bild av behoven.



Kartan ovan visar fördelningen av attefallärenden i kommundelen och vad man har sökt för. De flesta ärenden gäller tillbyggnader, men antalet är inte så högt, vilket kan peka på att behovet av utbyggnader inte är så stort.

TOLKNING AV BESTÄMMELSE

I flera av detaljplanerna förekommer en bestämmelse som kan vara något svårtolkad, därför redovisas den och dess tolkning nedan. Bestämmelsen lyder: "Inom med Iv betecknat område må byggnadsnämnden, därest så finner lämpligt, medgiva inredandet av till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad i två våningar och till en höjd av högst 7,6 meter."

Bestämmelsen tolkas enligt följande:

Om huset var två våningar innan byggnadsplanen upprättades, då är den planenlig.

KOMMENTAR

De nya Attefallsreglerna tillgodoser många av de behov och önskemål som funnits tidigare hos fastighetsägare i Trollbäcken. Behovet av nya detaljplaner är därför inte längre akut.

Störst är behovet att ändra planbestämmelserna gällande våningsantal och storlekar på uthus. Nya bestämmelser bör medge 2 våningar för huvudbyggnader samt större byggrätter för garage (40 kvm) om de boendes önskemål ska tillmötesgå.

Att byggrätterna står i relation till tomtstorleken bedöms innebära en generell anpassning till platsen och är positivt för områdets karaktär.

En byggrätt som beror på tomtstorleken innebär dock ibland att möjligheten att stycka en fastighet är otydlig.

L

Cykelplan

Nedan redovisas i korthet vad Tyresö kommuns cykelplan innebär för Trollbäcken i fråga om intrång på privata fastigheter och krav på detaljplanering och en översyn av huvudmannskapet.

UTBYGGNADER AV GÅNG- OCH CYKELBANOR SOM KRÄVER MARKLÖSEN

Skogsängsvägen

Befintlig gångbana breddas till gång- och cykelbana. Projekttering pågår. Den västra delen håller på att byggas ut (2015) den östra delen planeras att byggas ut 2016-17.

Kärrvägen

Ny gång- och cykelbana.

Njupkärrsvägen sträckan Farmarstigen - Skogsängsv.

Befintlig gångbana breddas till gång- och cykelbana.

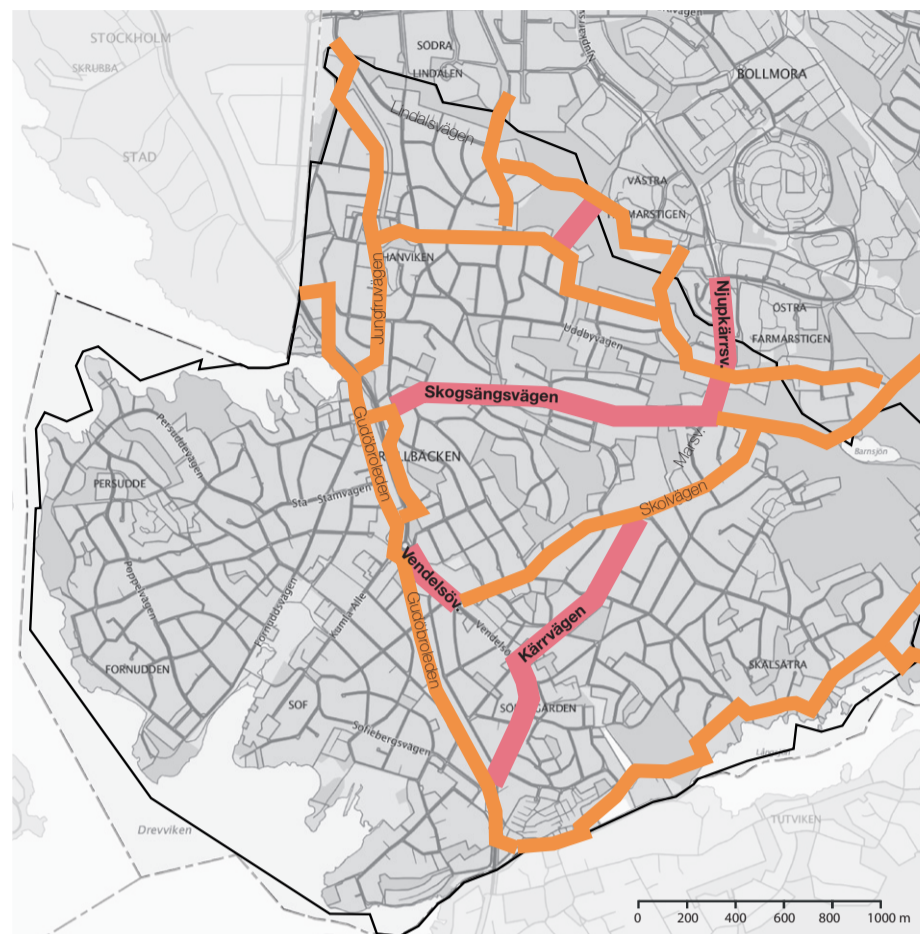
GÅNG- OCH CYKELBANOR SOM INTE KRÄVER MARKLÖSEN

Vendelsövägen/Gudöbroleden - Kärrvägen

Befintlig gångbana breddas till gång- och cykelbana.

Vendelsövägen Alléplan - Skolvägen

Befintlig gångbana breddas till gång- och cykelbana.



— Viktiga cykelstråk i cykelplanen
— Föreslagna förändringar i cykelplanen

Kommentar

Cykelplanen ska genomföras i ett 5-årsperspektiv. På vissa ställen behöver gatuområdet breddas, vilket innebär markintrång på privata fastigheter. Detta kräver nya detaljplaner.

Kollektivtrafik

PLANERAD BUSSLINJE TILL SKÄLSÄTRA

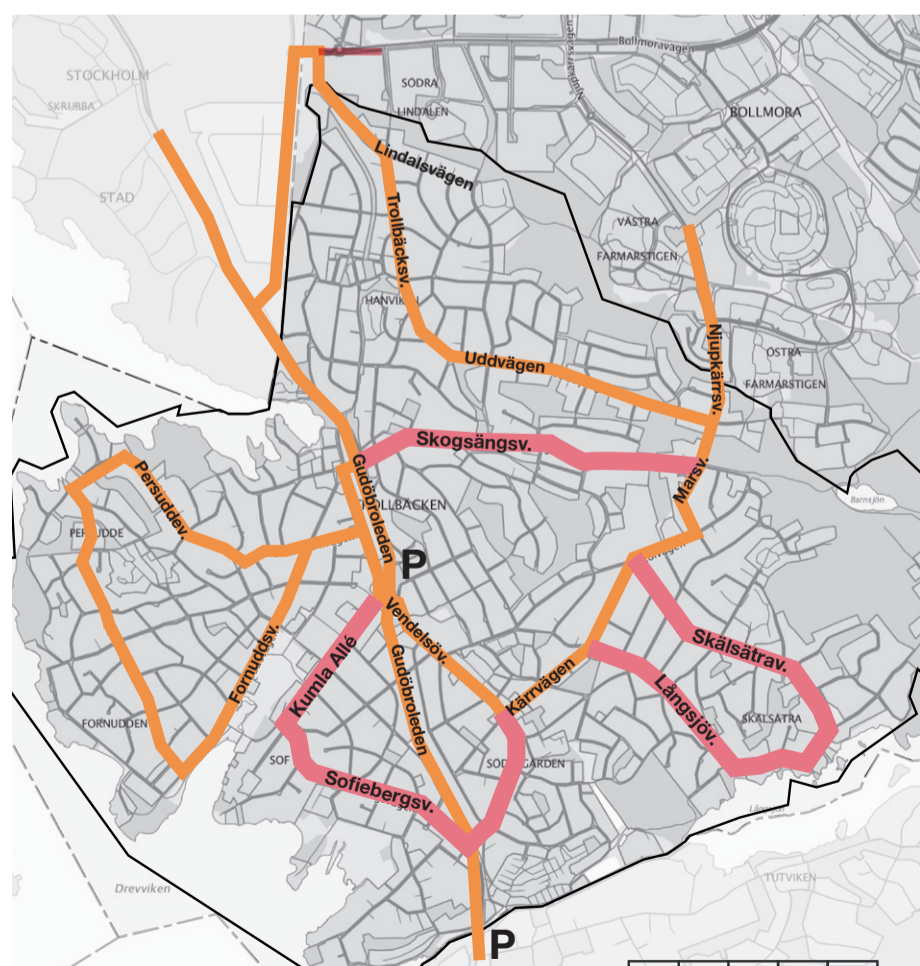
SL och Tyresö kommun utreder för närvarande möjligheten att dra en busslinje till Skälsättra. För boende i Skälsättra är det idag upp till 1 kilometer till närmaste busshållplats.

BUSSAR TILL VÄSTRA TROLLBÄCKEN

Busslinjen som trafikerar de västra delarna av Trollbäcken, Persudde och Fornudden, går mellan Trollbäcken centrum - Gullmarsplan. Linjen trafikeras endast i rusningstid.

Kommentar

I de östra delarna av Trollbäcken är avstånden till kollektivtrafiken stora, upp till 1 kilometer. Bussen i västra Trollbäcken går endast till Gullmarsplan och bara under rusningstid. I de lägena är säkra gång- och cykelvägar särskilt viktiga.

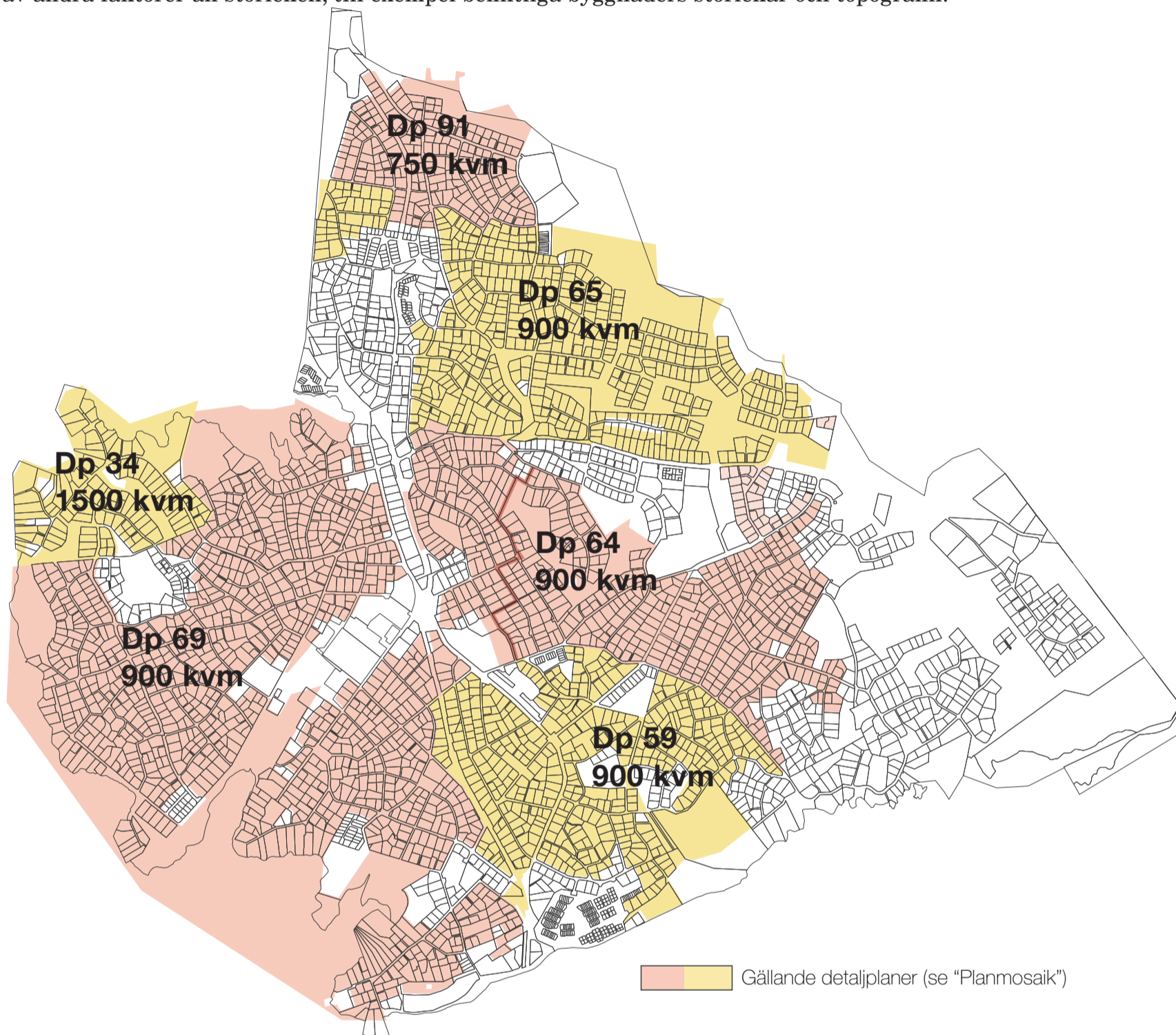


— Befintliga busslinjer
— Önskad/planerad busslinje

L

Fastigheter som kan styckas enligt gällande planer

De gällande detaljplanerna som studerats anger en minsta tillåtna tomtstorlek för bostadsfastigheter. Det finns ett antal fastigheter som har en tillräckligt stor area för att kunna dela. Ett flertal av dessa fastigheter har inte kunnat styckats på grund av andra faktorer än storleken, till exempel befintliga byggnaders storlekar och topografin.



Bilden redovisar områden för de stora gällande detaljplanerna som studerats i Trollbäcken. Texten anger detaljplanens namn/nummer samt den minsta tomtstorleken som medges i respektive detaljplan.

Nedan redovisas vilken minsta tomtstorlek som anges i respektive gällande detaljplan, samt hur många fastigheter som - enbart med hänsyn till fastighetsstorlek - som skulle vara möjlig att stycka.

Dp 34 - Anger 1500 kvm som minsta tomtstorlek. Ca 5 fastigheter skulle kunna delas med hänsyn till storleken.

Dp 59 - Anger 900 kvm som minsta tomtstorlek. Ca 15 fastigheter skulle kunna delas med hänsyn till storleken.

Dp 64 - Anger 900 kvm som minsta tomtstorlek. Ca 30 fastigheter skulle kunna delas med hänsyn till storleken.

Dp 65 - Anger 900 kvm som minsta tomtstorlek. Ca 30 fastigheter skulle kunna delas med hänsyn till storleken.

Dp 69 - Anger 900 kvm som minsta tomtstorlek. Ca 140 fastigheter skulle kunna delas med hänsyn till storleken.

Dp 91 - Anger 750 kvm som minsta tomtstorlek. Ca 30 fastigheter skulle kunna delas med hänsyn till storleken.

Kommentar

Det finns en kontinuerlig efterfrågan på att stycka fastigheter för att förtäta. De nya Attefallsbestämmelserna medger utökade byggrätter på befintliga tomter vilket medför en betydande förtätning per fastighet. Trollbäcken är kuperat och de fastigheter som har förblivit oavstyckade ligger ofta i kuperad terräng, i strandnära lägen eller i bullerstörda lägen.

Stora delar av Trollbäcken saknar närhet till buss och närservice, vilket föranleder att en förtätning med annan bostadstyp lämpar sig bäst längs strategiska stråk försörjda med buss och cykelvägar.

1 Översiktsplanens 3 alternativ

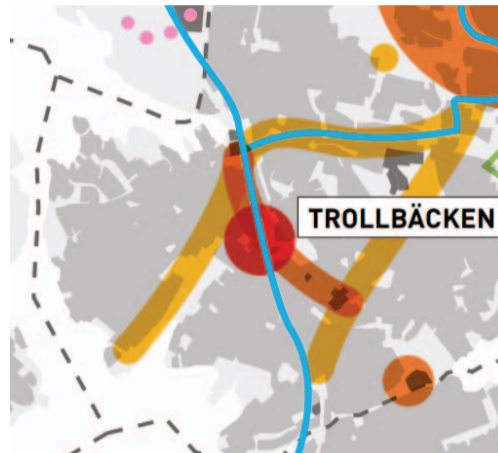
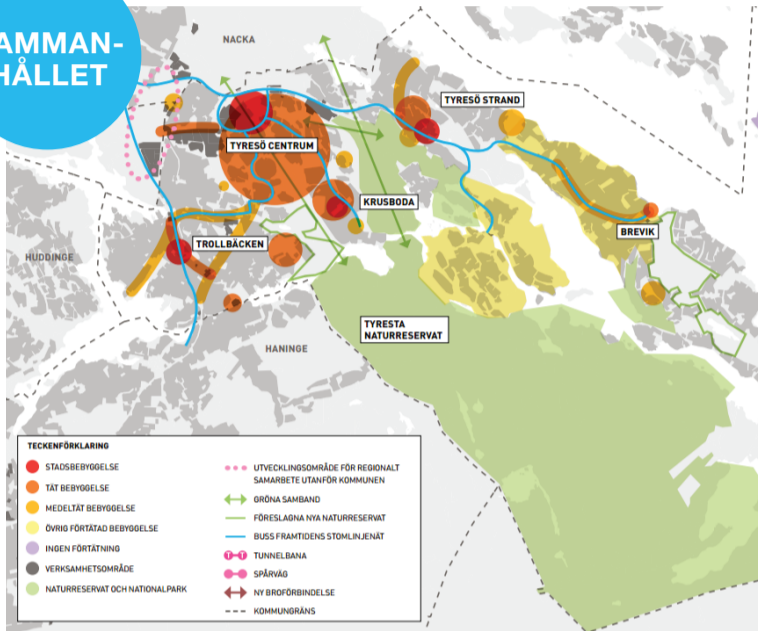
Gällande översiktsplan, från 2008 konstaterar att en översyn bör göras av gällande detaljplaner för att avgöra vilka som behöver moderniseras och var mindre förtätningar kan göras. Översiktsplanen öppnade upp för förtätningar av mindre flerbostadshus i Trollbäcken, främst längs Vendelsövägen.

Ett översiktsplanearbete pågår och ett förslag till översiktsplan var på samråd under perioden 20/2 - 20/4 2015. I samrådshandlingen redovisas tre scenarier för utvecklingen i Tyresö kommun. De tre alternativa scenarierna benämns Sammanhållet, Stad och land respektive Jämförelsealternativet. Nedan redovisas i korthet vad de tre alternativen skulle innebära för Trollbäcken.



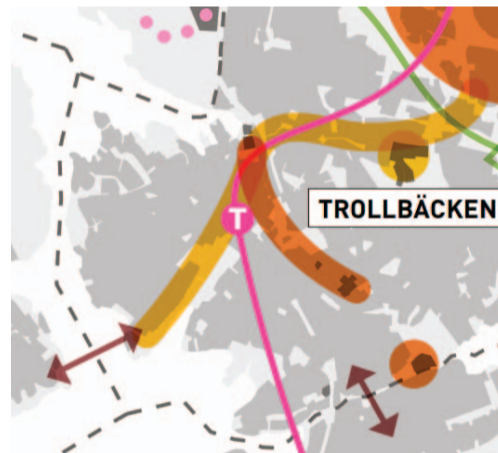
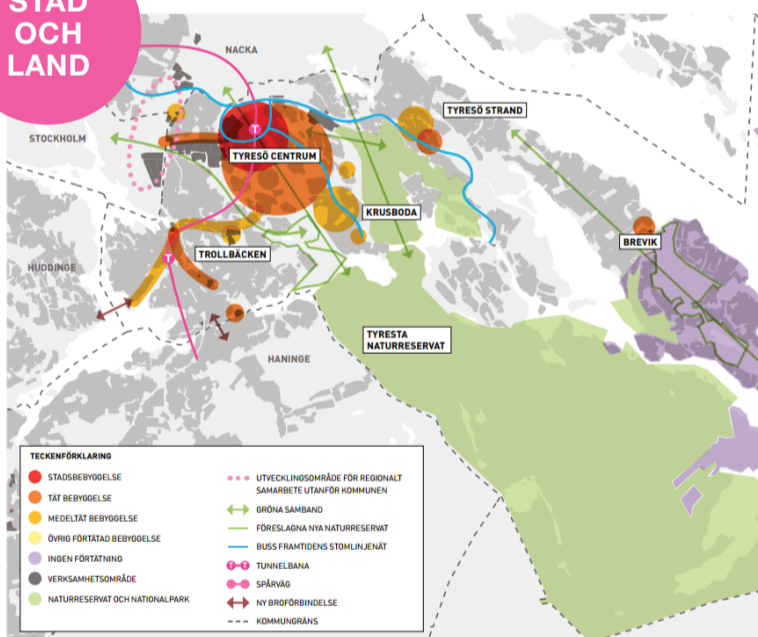
VAD INNEBÄR DE FÖR TROLLBÄCKEN?

SAMMANHÅLLET



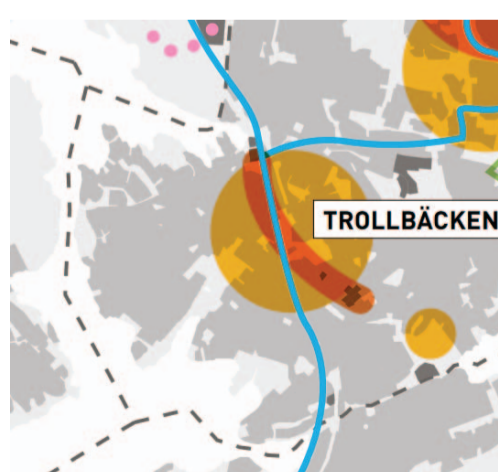
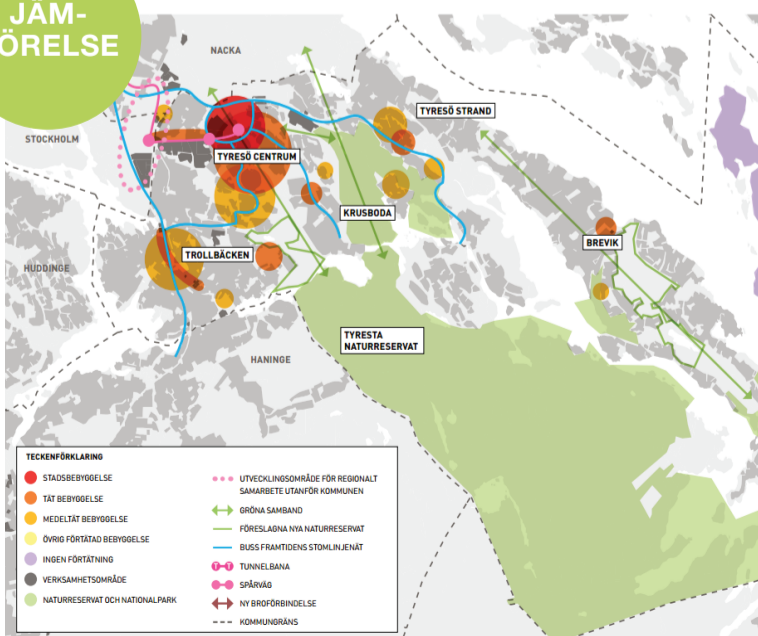
- Satsa på kommundelscentrum: Trollbäckens centrum.
- Många centrala stråk: Vendelsövägen, Kärrvägen, Skogsängsvägen och Fornuddsvägen.
- Stomnätlinje, buss, genom Trollbäckens centrala stråk.
- Vendelsövägen - tät bebyggelse med stadsbebyggelse i Trollbäckens centrum.
- Kärrvägen, Skogsängsvägen och Fornuddsvägen - medeltät bebyggelse.

STAD OCH LAND



- Satsa på Tyresö centrum.
- Två centrala stråk i Trollbäcken: Vendelsövägen och Fornuddsvägen.
- Tät bebyggelse längs Vendelsövägen.
- Medeltät bebyggelse längs Fornuddsvägen.
- Tunnelbana till Trollbäckens centrum.
- Nya broar till Huddinge och Haninge.

JÄMFÖRELSE



- Medeltät bebyggelse i och kring Trollbäckens centrum.
- Stomnätlinje, bus, genom Trollbäcken.
- Ett centralt stråk: Vendelsöleden - tät bebyggelse.

L Strategier för utveckling

Här redovisas kortfattat slutsatser från utredningen av plansituationen samt förslag till strategier för en utveckling i Trollbäcken utifrån de önskemål och behov som framkommer i utredningen.

Slutsatser från utredning av plansituationen

UTREDNING AV PLANSITUATIONEN

Behovet av utveckling och nya detaljplaner i Trollbäcken är inte akut. En genomgång med bygglovhandläggare visar att de nya Attefallsreglerna delvis tillgodoser önskemålen av utbyggnader med mera. Attefallsreglerna möjliggör också en viss förtätning i kommundelen, utan utan att nya detaljplaner behöver upprättas.

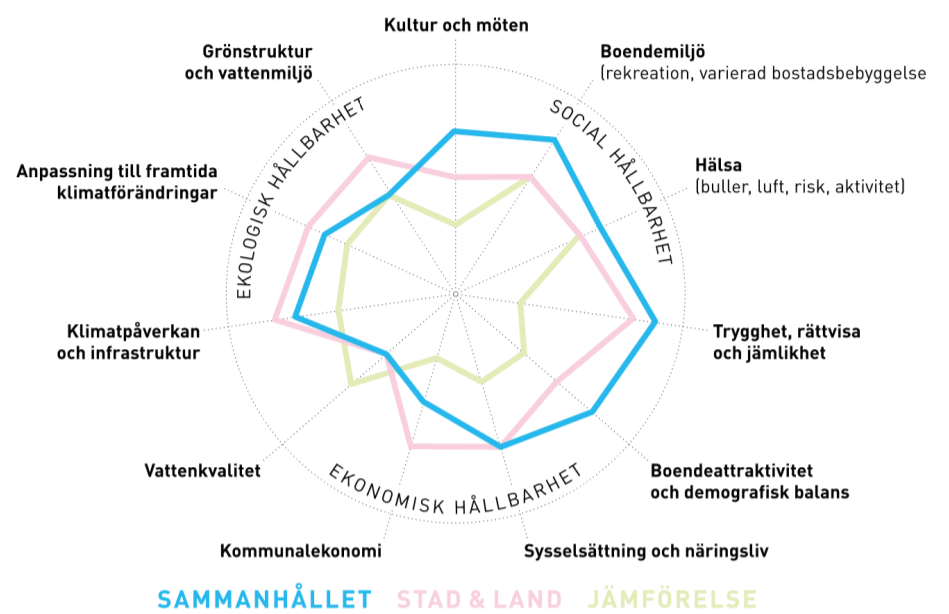
Utbyggnad av gång- och cykelbanor är dock viktig som ett led i att minska bilberoendet och för att förbättra trafik-säkerheten. Den kräver i vissa fall detaljplanering.

TROLLBÄCKEN OCH ÖVERSIKTSPLANEN

Utvecklingsalternativet "Sammanhållet" målar upp en bild av Tyresö år 2035 som en kommun där det finns ett rikt utbud av skolor, fritidsaktiviteter och vardagsservice i alla kommundelar. Det ska vara lätt att göra bostadskarriär för ungdomar och nyinflyttade och det ska finnas en mångfald av bostadsområden.

Förtätningen är störst längs de centrala stråken: Vendelsövägen, Kärrvägen/Skolvägen, Skogsängsvägen, Fornuddsvägen och Marsvägen. Med störst täthet längs Vendelsövägen.

I "Sammanhållet" ligger fokus på social hållbarhet. Viktiga aspekter är kultur och möten, varierade boendemiljöer, trygghet, rättvisa och en demografisk balans.



Värderosen visar hur hållbar framtidsbilden är ur olika aspekter – ju längre ut på axeln desto hållbarare är framtidsbilden ur denna aspekt.

Ur Översiktsplanens samrådshandling:

"I Sammanhållet är Tyresö år 2035 ett komplett samhälle. Många bor och arbetar i kommunen och det är lätt att göra bostadskarriär för ungdomar och nyinflyttade. Det finns arbetstillfällen, skolor att välja på och ett rikt utbud av fritidsaktiviteter och kultur i alla kommundelar. Vi lever med lokalt fokus och hittar vardagsservicen i närcentrumen, i en mångfald av bostadsområden med olika karaktärer. Hela kommunen har förtätats på ett planerat sätt, exempelvis så att det finns förutsättningar för en livsmedelsbutik och restaurang året om vid Trinntorp. Våra centrum: Tyresö centrum, Trollbäcken centrum, Krusboda och Strandtorget, är viktiga och det är lätt att ta sig mellan kommundelarna."

Strategier för utveckling

PRIORITERING AV UTVECKLINGSETAPPER

De detaljplaner och utbyggnadsprojekt som bidrar till att utveckla Trollbäcken till en socialt hållbar kommundel bör prioriteras. Som utgångspunkt för bedömningen av social hållbarhet används översiktsplanens scenario "Sammanhållet", då den bäst möter den efterfrågan och slutsats som enligt utredningen finns i området.

Exempel på sådana projekt är:

- Utbyggnad av gång- och cykelbanor
- Detaljplaner och byggprojekt som ger en ökad täthet längs de strategiska stråken
- Flerbostadshus som bidrar till varierade boendeformer
- Utveckling av parker och grönområden
- Gatoutbyggnad för att möjliggöra busslinje till Skälsåtra

STRATEGI FÖR UTVECKLING I TROLLBÄCKEN

Strategierna syftar till att utveckla Trollbäcken till en kommundel där man kan bo i hela livet. För att möjliggöra det behövs ett varierat utbud av boendetyper, god tillgång till service och aktiviteter. Trygga och säkra kopplingar till målpunkter i och utanför Trollbäcken behöver utvecklas för alla trafikanter.

Strategierna har utgått från dessa nyckelfrågor för utvecklingen.

1. Var ska förtätning ske?
2. Hur ska riktlinjerna för förtätning se ut?
3. Hur ska detaljplanerna för villaområden se ut?
4. Vad krävs för att förtätning ska tillåtas i villaområden?

L

1 SATSA PÅ FÖRTÄTNING I STRATEGISKA STRÅK

Förtätning bör i huvudsak ske längs strategiska stråk:

- Vendelsövägen
- Fornuddsvägen
- Skogsängsvägen
- Kärrvägen/Skolvägen
- Marsvägen

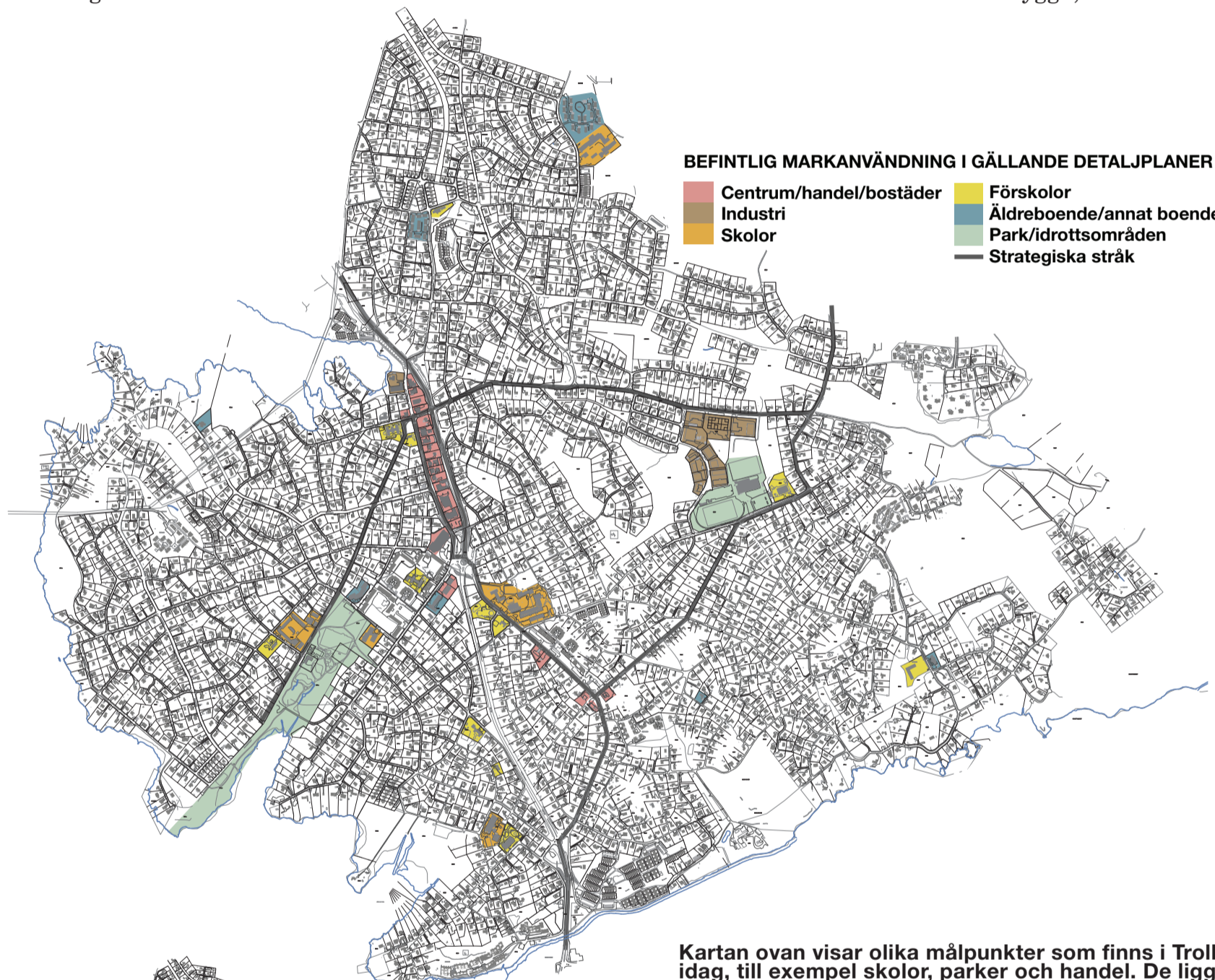
Längs dessa gator finns redan idag en variation av verksamheter och service. Här finns skolor och förskolor, handelslokaler, restauranger, grönområden och idrottsplatser. Stråken knyter samman viktiga målpunkter och försörjs i stor utsträckning av kollektivtrafik.

2 TA FRAM RIKTLINJER FÖR FÖRTÄTNING

Förtättningsprojekt ska stärka gatorna som just huvudstråk, genom att möjliggöra olika markanvändningar som service, handel, restauranger och bostäder. Bebyggelsen bör vara högre än i övriga områden, cirka 2-4 våningar. Byggnadernas placering på fastigheten är viktig, de bör ha en tydlig framsida och entréer ska vändas mot gatan.

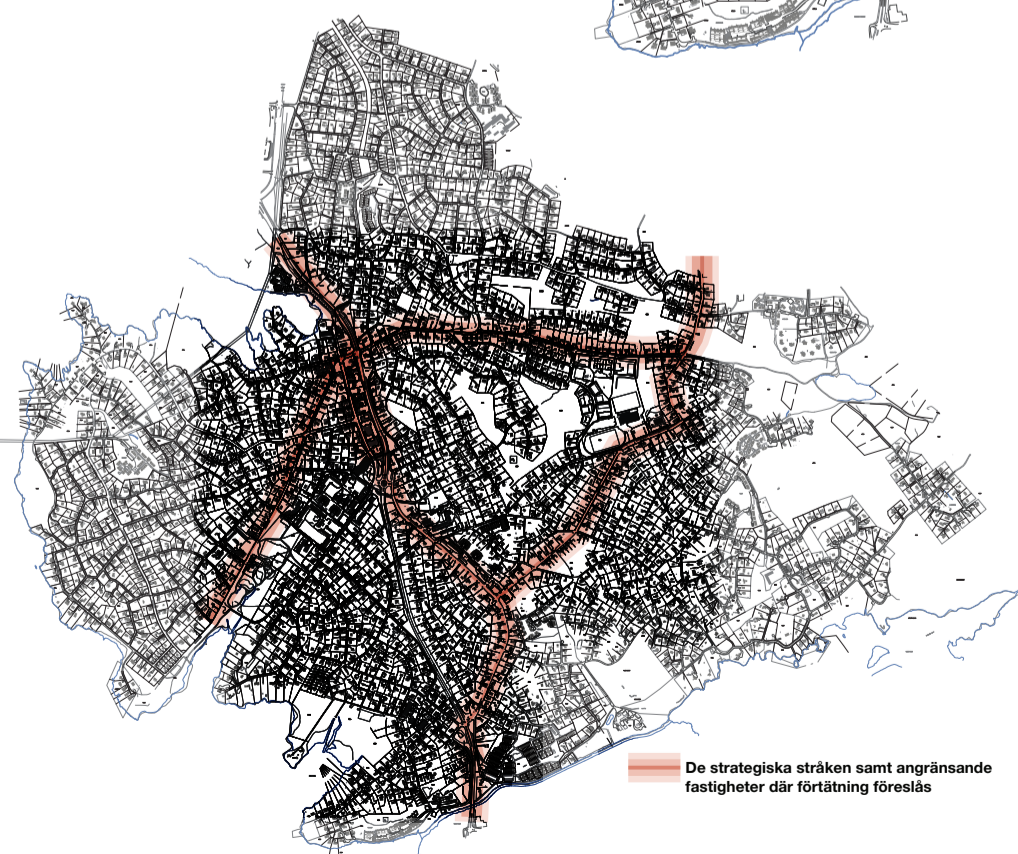
Gång- och cykelbanor ska byggas ut där det saknas för att öka framkomlighet och säkerhet för oskyddade trafikanter.

Utformningen av gatorna och bebyggelsen som kantar dem, ska bidra till att stråken blir trygga, säkra och attraktiva.



Kartan ovan visar olika målpunkter som finns i Trollbäcken idag, till exempel skolor, parker och handel. De ligger i huvudsak längs de gator som utpekats som strategiska stråk för utveckling och förtätning.

På kartan nedan till vänster finns de strategiska stråken markerade, samt ett område intill där förtätning föreslås.



1. Var ska förtätning ske?

Förtätningen ska ske längs ett antal strategiska stråk som knyter samman målpunkter:

- Vendelsövägen
- Fornuddsvägen
- Skogsängsvägen
- Kärrvägen/Skolvägen
- Marsvägen

2. Hur ska riktlinjer för förtätning se ut?

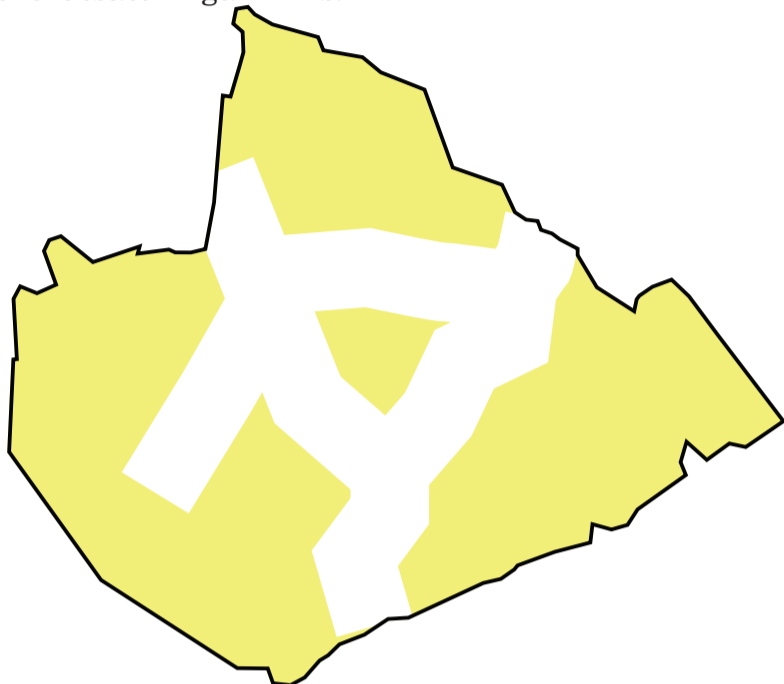
De strategiska stråken bör utvecklas med gång- och cykelbanor och kollektivtrafik.

Bebyggelsen kan vara i 2-4 våningar, med en blandning av användningar. Husen och entréerna bör placeras mot gatorna.

L

3 DETALJPLANER FÖR VILLAOMRÅDEN

De områden som inte ligger längs de strategiska stråken ska även fortsättningsvis i huvudsak vara villaområden eller småhusområden. Här kan en försiktig förtätning tillåtas, om rätt förutsättningar finns.



Principillustration för områden som fortsättningsvis kommer vara villaområden.

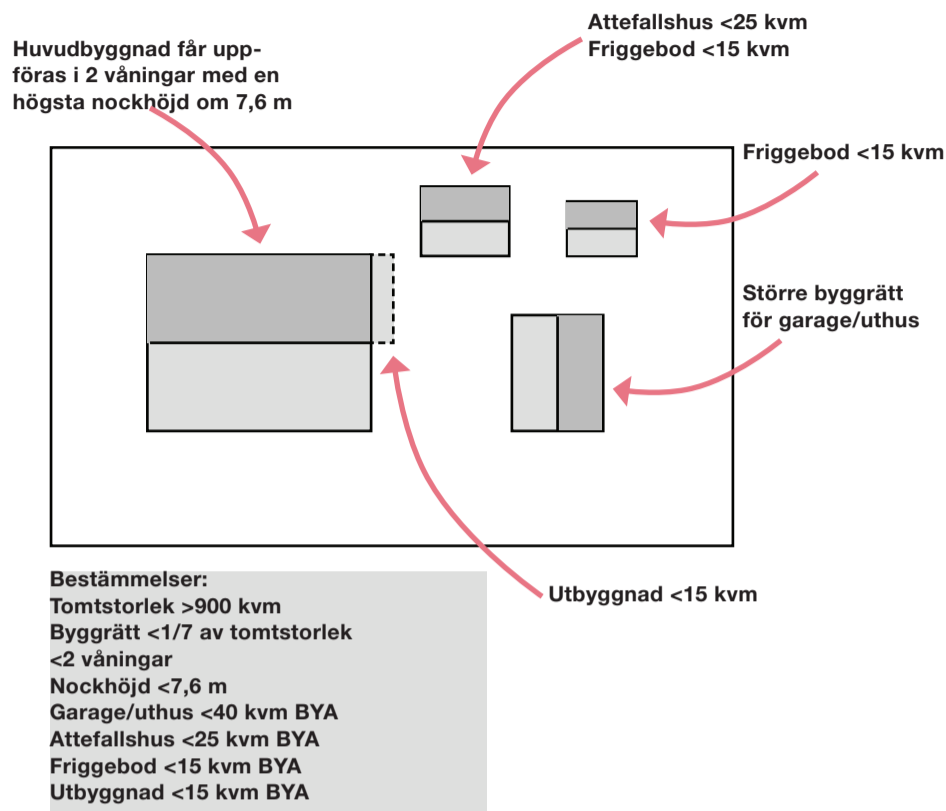
På lång sikt bör nya detaljplaner tas fram för småhusområdena. Planbestämmelserna bör då vara mer förenliga med situationen idag och vanliga önskemål hos boende. I samband med att nya detaljplaner på sikt, upprättas behöver också huvudmannaskap för gator utredas. Planerna ska göra så att befintliga byggnader som uppkommit i laga ordning, blir planerliga. Bestämmelserna bör vara generella, för att vara tillämpbara för så många fastigheter som möjligt. De nya "Attefallsreglerna" kommer att gälla jämte detaljplanerna.

Förslag till nya planbestämmelser

- Totalhöjd/nockhöjd för huvudbyggnader ska möjliggöra 2 våningar (tex 7,6 m).
- Garage/uthus max 40 kvm BYA
- Minsta tomtstorlek föreslås vara desamma som idag
- Byggrättens storlek bör även fortsättningsvis begränsas av tomtstorleken
- Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats

"Attefallsregler"

- Max 2 lägenheter per huvudbyggnad
- 15 kvm BTA utbyggnadsrätt på huvudbyggnad
- Friggebod 15 kvm BYA
- Attefallshus 25 kvm BYA som komplementbyggnad eller



egen bostad (totalt 3 hushåll per villafastighet)

4 KRITERIER FÖR FÖRTÄTNING I VILLAOMRÅDEN

Förfrågningar om förtätning i villaområden ska prövas från fall till fall. För en ökad exploatering inom en fastighet bör vissa kriterier uppnås. Exempel på sådana kriterier kan vara:

- Trafiksäkerheten får inte försämrats
- Tillkommande bebyggelse ska bidra till variation
- Närhet till kollektivtrafik
- Bullersituationen och riskfrågor
- Teknisk försörjning
- Platsen ska vara lämplig för förtätning avseende bland annat kultur- och naturvärden

3. Hur ska detaljplanerna för villaområden se ut?

De områden som inte ligger vid de strategiska stråken ska i huvudsak utgöras av villabebyggelse. De nya planbestämmelserna bör vara generella. Två våningar bör tillåtas samt större byggrätter för garage.

Utöver detaljplanerna kommer Attefallsreglerna att gälla.

4. Vad krävs för att förtätning ska tillåtas i villaområden?

Förtätning ska prövas från fall till fall om rätt förutsättningar finns avseende bland annat trafiksäkerhet, kollektivtrafiktillgång och kultur- och naturvärden.

L

Sammanfattning

BEHOVET AV NYA DETALJPLANER ÄR INTE AKUT

Behovet av utveckling och nya detaljplaner i Trollbäcken är inte akut. En genomgång med bygglovhandläggare visar att de nya Attefallsreglerna delvis tillgodoser önskemålen av utbyggnader med mera. Attefallsreglerna möjliggör också en viss förtätning i kommundelen, utan utan att nya detaljplaner behöver upprättas.

Utbyggnad av gång- och cykelbanor är dock viktig som ett led i att minska bilberoendet. Det är också en viktig åtgärd för att öka trafiksäkerheten i området, särskilt eftersom en förtätning innebär ökad trafik i området. Utbyggnaden kräver i vissa fall nya detaljplaner.

PRIORITERING AV UTVECKLINGSETAPPER

Översiktsplanens utvecklingsalternativ "Sammanhållet" målar upp en bild av Tyresö år 2035 som en kommun där det finns ett rikt utbud av service i alla kommundelar och där det finns en mångfald av bostadsområden.

De detaljplaner och utbyggnadsprojekt som bidrar till att utveckla Trollbäcken till en socialt hållbar kommundel, med utgångspunkt i översiktsplanens scenario "Sammanhållet" bör prioriteras. Exempel på sådana projekt är:

- Utbyggnad av gång- och cykelbanor
- Detaljplaner och byggprojekt som ger en ökad täthet längs de strategiska stråken
- Flerbostadshus som bidrar till varierade boendeformer
- Utveckling av parker och grönområden
- Gatuutbyggnad för att möjliggöra busslinje till Skälsåtra

FÖRSLAG TILL STRATEGI FÖR UTVECKLING I TROLLBÄCKEN

Strategierna ska utveckla Trollbäcken till en kommundel där man kan bo i hela livet.

1. Var ska förtätning ske?

Förtätningen ska ske längs ett antal strategiska stråk som knyter samman viktiga målpunkter:

- Vendelsövägen
- Fornuddsvägen
- Skogsängsvägen
- Kärrvägen/Skolvägen
- Marsvägen

2. Hur ska riktlinjerna för förtätning längs stråken se ut?

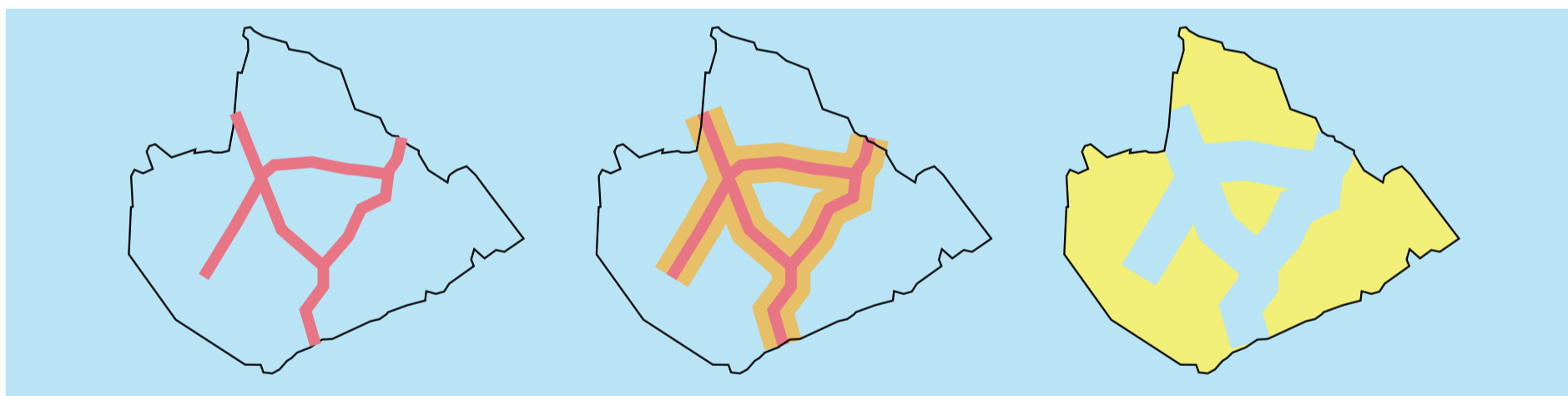
Längs stråken ska det finnas en variation av verksamheter, service och bostäder. Bebyggelsen kan vara 2-4 våningar, husen och entréer ska placeras mot gatorna. Gatorna ska utvecklas med gång- och cykelbanor och en tillräcklig standard för kollektivtrafik.

3. Hur ska detaljplanerna för villaområden se ut?

De områden som inte ligger vid de strategiska stråken ska i huvudsak fortsätta att utgöras av småskalig bebyggelse. De nya planbestämmelserna för villaområden bör vara generella. Två våningar bör tillåtas samt större garage. Utöver detaljplanerna kommer Attefallsreglerna att gälla. I samband med att nya detaljplaner på sikt, upprättas behöver också huvudmannaskap för gator utredas. I samband med att nya detaljplaner upprättas behöver också huvudmannaskap för gator utredas.

4. Vad krävs för att förtätning ska tillåtas i villaområden?

Förtätning ska prövas från fall till fall om rätt förutsättningar finns avseende bland annat trafiksäkerhet, kollektivtrafiktillgång och kultur- och naturvärden.



Principillustrationer för strategin för utveckling. Identifiera strategiska stråk. Förtäta längs de strategiska stråken. Övriga områden förblir villaområden/småhusområden.

Övergripande behov i Trollbäcken

I utredningsarbetet har vissa nyckelfrågor för Trollbäckens utveckling identifierats. De bör kunna hanteras eller lyftas i det pågående översiktsplanarbetet. Frågorna sammanställs nedan.

- I den pågående och kommande omvandlingen av småhusfastigheter till flerbostadshus behöver riktlinjer tas fram.
- Tillgången och tillgängligheten till offentliga mötesplatser och parker bör förbättras.
- Tillgänglighet till vattnet behöver ses över. Privata tomter hindrar tillgängligheten till stranden i stor utsträckning idag.
- Behovet av förskolor behöver ses över.
- Fler olika bostadstyper kan locka fler åldersgrupper till Trollbäcken.
- Trafiksäkerheten för gående och cyklister behöver förbättras.
- Vatten- och avloppsnätet behöver bytas ut och få ökad kapacitet.
- Det behövs bättre kopplingar till Trollbäckens centrum och andra målpunkter
- Bättre tvärförbindelser med kollektivtrafik behövs
- Överbrygga barriärer (Gudöbroleden) och åtgärder mot trafikbuller