

Tyresö kommun

START-PM

2015-09-04

1 (6)

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Diarienummer

2015 KSM 0292

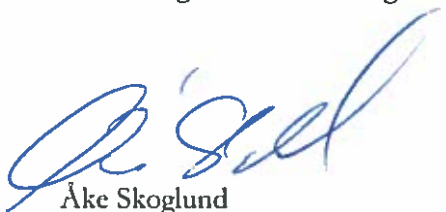
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för bostäder, vårdcentral samt särskilt boende vid Apelvägen i Tyresö Strand

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder, vårdcentral och särskilt boende inom fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 vid Apelvägen i Tyresö strand.

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



Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning markerat i rött.

Beskrivning av ärendet

Området mellan Tyresövägen, Prästgårdsvägen och Apelvägen föreslås i gällande översiktsplan från 2008 att användas för kommunal verksamhet och bostadsbebyggelse. Närmare anges att området främst är avsett för äldreboende, men att det är stort nog att även rymma vanliga bostäder (tätare bostadsbebyggelse) och eventuellt vårdcentral. Området saknar i dag detaljplan.

Wallenstam inkom i april 2015 med en förfrågan om att upprätta en detaljplan för området. I april 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett positivt planbesked. Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder och ett särskilt boende med parkering och gemensamma vistelseytor. Eftersom kommundelen saknar vårdcentral i dagsläget ska även möjligheten att lokalisera en sådan i anslutning till det särskilda boendet utredas under planarbetet.

Områdets förutsättningar

Planområdet består av fem gamla fritidshusfastigheter (Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787) som alla ägs av Tyresö kommun. Tre av fastigheterna är bebyggda med bostadshus, varav ett används som fritidsgården Strandträffen. Övriga fastigheter är obebyggda. Området är kuperat och sluttar mot norr, men innehåller också några flackare platåer. Området är delvis stört av trafikbuller från Tyresövägen. Planområdet är centralt beläget i Tyresö Strand strax söder om Strandtorget och har god tillgång till kollektivtrafik och service.

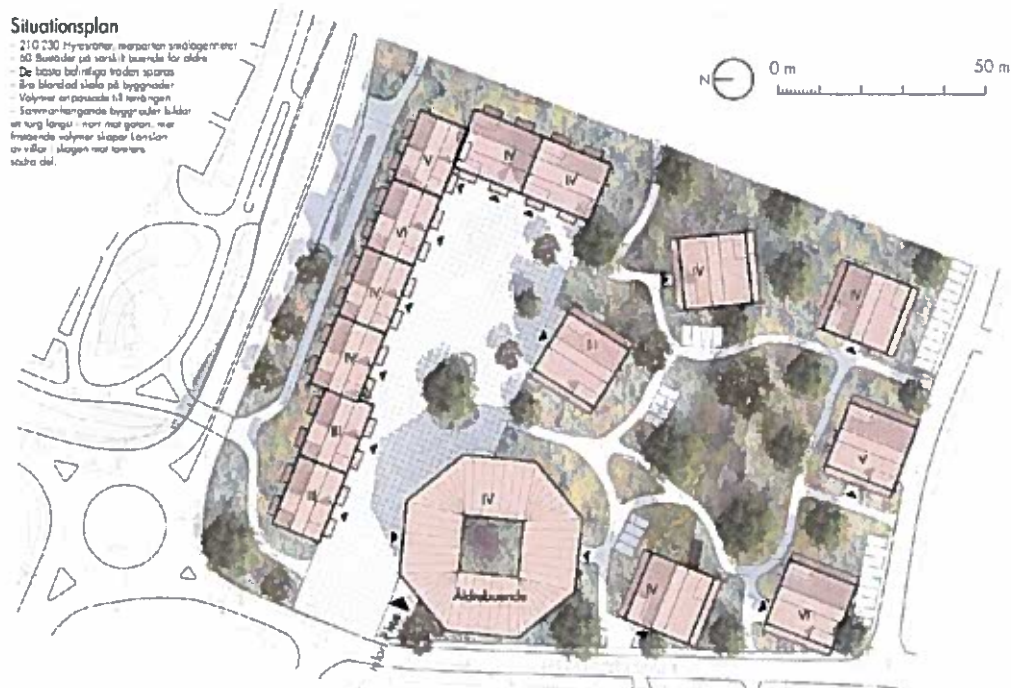


Flygbild, med vy från söder, som visar planområdet. Ungefärlig avgränsning markerad med vitt.

Förslaget

Förslaget innehåller ca 210 – 230 bostäder i 3 till 6 våningar. Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas efter platsens befintliga natur och terräng. I norr, mot Tyresövägen, föreslås sammanhängande byggnader som omsluter ett torg och utgör ett skydd mot Tyresövägens buller. I den södra delen består bebyggelsen av mer fristående volymer. Ca hälften av bostäderna ska uppföras med hyresrätt och hälften med bostadsrätt. Parkeringen till bostäderna ska i huvudsakligen förläggas i ett gemensamt underjordiskt garage

Ett särskilt boende med plats för ca 60 boenden föreslås byggas vid torget i den norra delen av planområdet. Det fortsatta planarbetet får visa hur besöksparkeringarna till verksamheterna bäst lokaliseras. En eventuell vårdcentral skulle med fördel integreras med det särskilda boendet.



Situationsplan från Wallenstam över föreslagen bebyggelse.

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. De nya husen ska bidra till levande gaturum, och ska knyta an till Strandtorget och kv. Porträttet för att bidra till en attraktiv helhet och god tillgänglighet för alla trafikslag.

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.
- Ett antal av hyresrätterna ska vikas för socialförvaltningens behov.
- Eventuell ersättningslokal för fridtidsgården Strandträffen
- Möjligheter till vårdcentral

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 och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde i någon större utsträckning.

Åtgärder för att minska störningarna i bostäderna från Tyresövägen ska särskilt studeras i planarbetet. I övrigt bedöms inte planförslaget leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas (Se separat behovsbedömning).

Tidplan

Planuppdrag: september 2015

Samråd: 1:a kv 2016

Granskning: 3:e kv 2016

Antagande: 1:e kv 2017



Visionsbild, framtagen av Wallenstam. Vy mot nordväst.

Slutsats

Området vid Apelvägen bedöms som lämplig för förtätning. Det finns befintlig infrastruktur och marken är till viss del ianspråktagen redan idag. 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.