

Tyresö kommun

Heléne Hallberg  
planchef

PLANBESKED

2015-12-02

1 (5)

Diarienummer

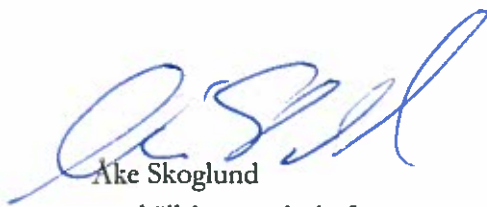
2015 KSM 0829.214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

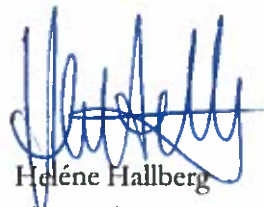
## Planbesked för fastigheter vid Apelvägen 15-17, Tyresö Strand

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 vid Apelvägen 15-17 i Tyresö Strand för att möjliggöra för bostäder. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 3, 2015.



Åke Skoglund  
samhällsbyggnadschef

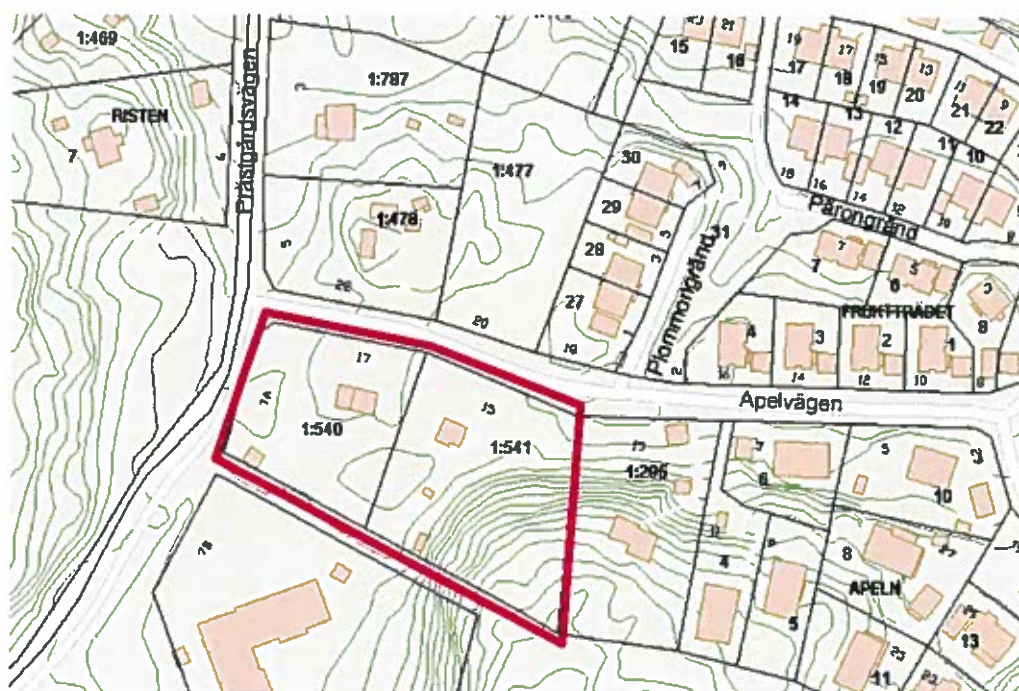


Heléne Hallberg  
planchef

### Sammanfattning

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 vid Apelvägen i Tyresö Strand.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en detaljplan för att möjliggöra angiven markanvändning.



*Aktuellt område markerat med rött i utsnittet ovan. Det aktuella området utgörs av de två fastigheterna söder om Tyresövägen i anslutning till Prästgårdsvägen och Apelvägen. Norr om Tyresövägen finns Alléplan.*

### Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked rör sig om lägenheter enligt konceptet BoAktivt. Detta innebär lägenhetsmoduler kring en gemensam uppvärmd och inglasad gård med fokus på boende för människor i högre ålder. Kommunen har i gällande översiktsplan från 2008 angivit området i Tyresö Strand mellan Tyresövägen, Prästgårdsvägen och Apelvägen som ett område för kommunal verksamhet och område för 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 är inte detaljplanlagt.

Då området är inom ett tätbebyggt område och kommunen nu ser behov av att utveckla området behöver en ny detaljplan upprättas för att möjliggöra uppförandet av nya bostäder.

Området är centralt beläget i Tyresö Strand och skiljs av från Alléplan enbart av Apelvägen och Tyresövägen och bostadsområdet där emellan. Området har

därmed mycket god tillgång till både kommunal och offentlig service. Även tillgången till kollektivtrafik och teknisk försörjning är mycket god.

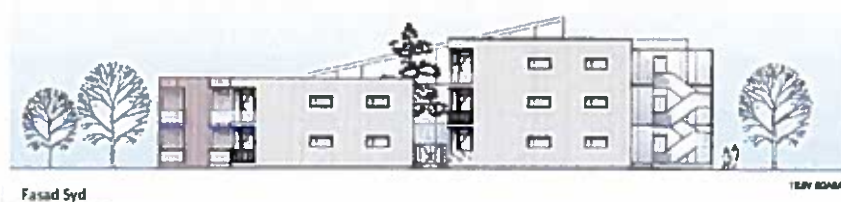
De aktuella fastigheterna, Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541, är i kommunal ägo. Båda aktuella fastigheter är bebyggda med mindre bostadshus på i övrigt oexploaterad tomtmark. Området är kuperat med en tydlig höjdstigning i sydöstra hörnet av området. Därmed sluttar området mot norr och Apelvägen. Området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



*Planskiss över bebyggelsens utformning och placering inom området.*

BoAktivts förslag är att bygga ca 50 lägenheter i 2-3 våningar bestående av moduler runt en gemensam och inglasad gård. Dessa ska placeras så att den topografi som området har bevaras. BoAktivt föreslår istället att utnyttja höjdstigningen som del i utformningen av utomhusmiljön. En gemensam utomhusterass planeras också i söderläge. Utöver dessa genomsamma vistelsezoner finns utrymmen för exempelvis fysioterapi eller sjukgymnastik och

bassäng inomhus. Parkering avses lösas i ett garage under bostäderna bortsett från besöks- och handikappsparkering. Bostäderna avses att upplätas som bostadsrätter.



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

Syftet är att möjliggöra föreslagen markanvändning för att utveckla fastigheterna och Tyresö Strand i stort, samt möta en stor och ökande efterfrågan på denna typ av boende i kommunen.

### Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder vid Apelvägen 15-17 i Tyresö strand. Att skapa en större variation av boendetyper och upplåtelseformer är ett av målen i gällande översiktsplan från 2008. Förvaltningen anser därför att förslaget kan vara ett lämpligt tillskott till kommunens bostadsbestånd då det tillför en ökad bredd i utbudet av boendeformer i Tyresö.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, skala och gestaltning vidare.
- Hänsyn ska tas till topografin och områdets naturmiljövärden.
- Omhändertagande av dagvatten samt eventuell påverkan från trafikbuller behöver utredas vidare under planarbetet.

- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram arbetas fram för planområdet (med grön design) för att säkerställa kvaliteten i förslaget under genomförandet.
- Behovet av kommunala investeringar utreds under planarbetet gällande exempelvis gång- och cykelvägar och en eventuell uträtning av Prästgårdsvägen.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under kv. 2, 2017 om planarbetet påbörjas under tredje kvartalet 2015. Förslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.