

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-01-28

1 (2)

Diarienummer

2012 KSM 0101.214

Kommunstyrelsen

## Angående återremiss av ärendet bostäder vid Södergården

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar detaljplanen för bostäder vid Södergården utan ändringar.

  
Sara Kopparberg  
chef Stadsbyggnadsförvaltningen

### Sammanfattning

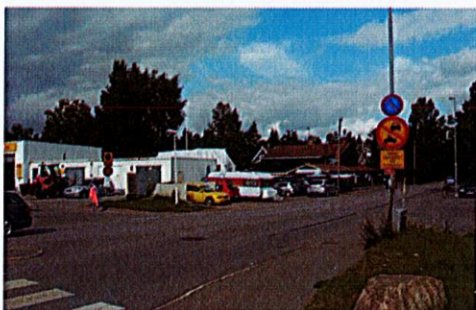
På kommunstyrelsesammanträdet den 10 januari beslutades att ärendet rörande antagandet av detaljplanen för bostäder vid Södergården skulle återremitteras till Stadsbyggnadsförvaltningen. Motiveringen för återremissen var att man bland annat menade att inte tillräcklig hänsyn tagits till de synpunkter som inkommit från närboende, övriga berörda och intresseorganisationer under granskningsskedet. Stadsbyggnadsförvaltningens gör bedömningen att de ändringar som gjorts i förslaget inför antagandet är tillräckliga och att förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att planförslaget väl bidrar till att utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum i enlighet med kommunens mål.



## Beskrivning av ärendet

På kommunstyrelsenssammanträdet den 10 januari beslutades att ärendet rörande antagandet av detaljplanen för bostäder vid Södergården skulle återremitteras till Stadsbyggnadsförvaltningen. Motiveringen för återremissen var att man menade att inte tillräcklig hänsyn tagits till de synpunkter som inkommit från närboende, övriga berörda och intresseorganisationer under granskningskedet. Avståndet mellan den nya bebyggelsen och grannfastigheterna bedömdes vara för litet, i synnerhet med tanke på byggnadshöjden, vilken man också befarade kunde ge insyns- och skuggningsproblematik. Vidare menade man de föreslagna parkeringslösningarna inte skulle täcka de behov av bostads- och gästparkering som finns i området.

Nedan redogör stadsbyggnadsförvaltningen för hur förändringar gjorts i planförslaget sen granskningskedet och hur vi anser att det nuvarande förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen och hur förslaget bedöms bidra till en utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum.



*Korsningen Kärrvägen Vendelsövägen i dag och enligt förslaget.*

### *Ändringar i förslaget efter granskningskedet*

Under granskningskedet hölls ett extra dialogmöte på Kumla skola för att närboende och andra berörda skulle få chans att ställa frågor och framföra synpunkter på förslaget. Efter granskningen bokade förvaltningen även in enskilda möten hemma hos dem som har fastigheter som gränsar till planområdet. Nedan beskrivs de förändringar som gjorts i förslaget inför

antagandet för att tillmötesgå de synpunkter som framfördes på dialogmötet samt vid besöken hos grannarna:

I BoCenters kvarter har de tre husen som angränsar mot villorna dragits tillbaka så att det blir minst fyra meter till fastighetsgräns. Husens volym är sedan tidigare nedbruten och ansluter med tre våningar mot villabebyggelsen. Både Svalvägen och Slättvägen stiger uppåt vilket gör att den nya bebyggelsen hamnar lägre än de angränsande husen. Detta gör också att det planerade garageplanet ansluter marken på ett naturligt sätt.

På Abacus kvarter har bostarhuset mot Kärrvägen kortats för att skapa ett ännu större avstånd till den bakomliggande villan i norr. De tre närmst belägna villorna ligger högt och vänder sig mot det stora öppna gårdsrummet mellan husen som kommer att planteras med växter och träd. Byggnadskropparna trappar ner till tre våningar i mötet med villorna. Efter önskemål från grannar anläggs växtlighet om minst 2 m beräknat från fastighetsgräns (med undantag för 4:1125 där man istället önskat att ett plank uppförs i gräns). Eventuella höjdskillnader mot närmsta grannar tas upp av jämnt flödande eller släntade vegetationsskikt, inte murar.



### *Solstudier*

Kvarterens orientering ger minimal skuggning av omkringliggande byggnader, vilket solstudierna i planens kvalitetsprogram visar. Några få villor i norr och öster kommer att få lite mer byggnadsskugga på kvällen efter att det östra kvarteret bebyggs, men inte mer än vad som är rimligt i ett tätbebyggt område. Nedan illustreras hur skuggning påverkats av att byggnaden mot Kärrvägen kortats efter granskningen. Att sänka höjden på huset mot Kärrvägen skulle inte ge någon effekt, då solen redan står så långt då.

SOMMARSOLSTÅNDET 21 juni (Sommartid)



### *Konsekvenser vid en lägre exploateringsgrad*

En viktig ambition med projektet har varit att utveckla kvarteren utmed Vendelsövägen och i korset Vendelsövägen/Kärrvägen till en stadsmiljö av småstadskaraktär där byggnader kantar gaturummet istället för stora parkeringsytor. För att uppnå den ambitionen har förvaltningen ställt kravet att byggherrarna ska förlägga sin boendeparkering i garage under gårdarna och placera husen utmed gatorna så att entréer och lokaler nås direkt från gatan. Garagen i detta läge med högt grundvatten blir dock mycket dyra att bygga. Med en lägre exploateringsgrad har förvaltningen svårt att se att en sådan lösning kan bäras ekonomiskt av byggherrarna. Alternativet blir då att parkeringsbehovet tillgodoses ovan mark, vilket förvaltningen befarar ger väsentligt färre bostäder och sämre gestaltad miljö som följd och man därmed inte når målet med projektet.

Bebyggelsen har trappats ner till tre våningar i de lägen där den nya bebyggelsen direkt möter en villafastighet för att anpassa skalan till den hustypen. Enligt kommunens nya översiktsplan, som planeras antas i vår, är projektet vid Södergården början på en utveckling av hela Vendelsövägen mot en mer stadsmässig och tät bebyggelsestruktur. Vid bedömningen av skalan är det viktigt att ha i åtanke att delar av den omkringliggande villabebyggelse som ligger mot Vendelsövägen i framtiden också kommer ha ersatts/kompletterats med byggnaden i en större skala, vilket gör att skalan på dessa byggnader mer bör bedömas i relation till vad man tror att de kommer att gränsa till i framtiden.

### *Parkeringsmöjligheter- och behov*

Parkeringen för de boende samt deras besökare är löst i underjordsgarage.

Förvaltningen bedömer att parkeringsplatserna är tillräckligt tilltagna, även om man tar hänsyn till att Tyresöborna äger bil i högre utsträckning än jämförbara kommuner i länet. Utöver det har förvaltningen krävt att en bilpool inrättas innan de boende flyttar in, vilket brukar påverka bilinnehavet på ett positivt sätt.

För de fyra nya lokalerna i förslaget har det planerats in nio stycken besöks-

parkeringsplatser längs Kärrvägen och Slättvägen på mark som regleras över till kommunen. Platserna kommer att skyltas för korttidsparkering. På BoCenters del finns dessutom ytterligare tre platser som är planerade för besökande samt bilpoolbilar. Förvaltningen bedömer att detta kommer att räcka för att täcka behovet. När fler fastigheter runt Vendelsövägen omvandlas och förtätas är det



lämpligt att titta på möjligheten att bredda Slättvägen och Klockvägen något så att tillfällig kantstensparkering längs dessa gator också blir möjlig. Skulle det uppstå ytterligare behov innan dess finns det möjlighet att bygga en tillfällig parkering med ca 15 platser på kommunens mark i det sydöstra hörnet av korsningen. Att få in ytterligare tre platser på marken som frigjorts när huset mot Kärrvägen kortats i Abacus kvarter skulle vara möjligt, men får stora konsekvenser för de omkringliggande villornas miljö då den skärm av vegetation som föreslås i förslaget måste ersättas av asfatsytor för att möjliggöra vändning och angöring.

### **Förvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningens gör bedömningen att de ändringar som gjorts i förslaget inför antagandet är tillräckliga och inga ytterligare ändringar är motiverade. Förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att planförslaget väl bidrar till att utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum enligt kommunens mål.

