

Tyresö kommun  
Christina Bolinder  
planarkitekt

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-06-12

1 (3)

Diarienummer  
2014KSM0462  
Miljö- och samhälls-  
byggnadsutskottet

## **Beslut om samråd för planprogram för Trollbäckens centrumstråk**

### **Förslag till beslut**

1. Samrådshandlingen för planprogram för Trollbäckens centrumstråk godkänns.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att komplettera förslaget med grafisk utformning och illustrationer.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut föreslaget för programsamråd.
4. Genomförandet av planprogrammet bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

  
Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

  
Ida Olén  
Enhetschef detaljplanering





*Planområdets avgränsning markerad med lila linje*

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

I maj 2014 fick samhällsbyggnadsförvaltningen, nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen, i uppdrag att utreda kommande centrumutveckling i Trollbäcken. Utredningen skulle innehålla tre steg: en beskrivning av dagens situation, behoven och utvecklingsmöjligheter samt en plan för arbetet med centrumutvecklingen. I maj 2015 redovisades det inledande steget ”Situationen idag” på MSU. Uppdraget vilade och arbetet togs upp på nytt under 2016. Därefter har det tagits fram en övergripande trafikutredning, en övergripande

kostnadsuppskattning för en överdäckning av Gudöbroleden, en riskanalys utifrån vibrationer och buller utmed Vendelsövägen och en riskanalys avseende transporter av farligt gods på Gudöbroleden. En geoteknisk utredning är avropad. Två stycken workshops har genomförts, en intern inom stadsbyggnadsförvaltningen och en extern med ett mindre urval av intresserade byggherrar. Under den interna workshopen kom vi bland annat fram till förslag till ledord för området: *grönt, varierat, välkommande och företagsamt*. I den externa workshopen framgick att byggherrarna är intresserade av att bygga bostäder, dock minst 100 enheter per byggherre för att få lönsamhet. Byggherrarna var även mycket intresserade av att delta i det fortsatta arbetet med dialog med boende och aktörer i området. En dialog med Trafikverket och Nobina har inletts. Trafiklösningar detaljstuderas och utreds separat, vilket projektet måste förhålla sig till.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav i mars 2017 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra inriktning från att utreda kommande centrumutveckling i Trollbäcken till att upprätta ett formellt planprogram för Trollbäckens centrumstråk. Detta för att ge en tydlig inriktning på områdets framtida utveckling men framför allt för att programmet ska förankras bland boende i Trollbäcken, intresserade byggherrar och fastighetsägare genom det mer formella samråd som hör programprocessen till.

### **Sammanfattning av förslaget för utveckling av Trollbäckens centrumstråk**

Kommunen och Trollbäcken har ett behov av fler bostäder i varierande storlekar och upplåtelseformer samt en önskan om ett fortsatt livskraftigt centrum och företagsområde. Gaturummet behöver förtydligas och områden med grönska och mötesplatser behöver förstärkas. Entrén till Trollbäcken från norr via Gudöbroleden behöver bli mer attraktiv.

Förslaget utgår från nu antagen översiktsplan för Tyresö kommun med en förtätning längs ett utpekad stråk för att tillföra fler bostäder genom mer effektiv markanvändning.

Inom Trollbäckens centrumstråk föreslås befintlig bebyggelse utvecklas över tid samt av olika aktörer. Fastigheterna inom området är till stor del i privat ägo vilket stadsbyggnadsförvaltningen även ser att de ska fortsätta vara. Karaktären av småstadsgata med sammanhållen bebyggelse bör framhållas. Fler bostäder och ett ökat företagande utmed Vendelsövägens norra del bidrar till att stärka

det centrala stråket genom Trollbäcken. Variation i området kan ske exempelvis genom arkitektoniskt uttryck, material, färg och/eller höjd.

En uppdelning har gjorts på tre olika delområden:

- **Norra delen av Vendelsövägen** – Längst i norr utvecklas en park vid Drevviken där även dagvatten kan renas och fördröjas. Den norra delen av Vendelsövägen föreslås utvecklas till ett handelsstråk med stadsmässig karaktär. Längs dess västra sida blandas bostäder i flerfamiljshus och/eller stadsradhus med den östra sidans verksamheter med arbetsplatser och handel, samt eventuellt även vissa bostäder som vetter mot Vendelsövägen. Miniparker planeras längs vägen. Bebyggelsen tillåts upp till fyra våningar.
- **Alléplan** – kommundelcentrumet utvecklas med service, handel och bostäder i flerfamiljshus. Bebyggelse i fem våningar samt enstaka högre. Dagens parkeringsplats omvandlas till en aktiv torgyta med grönskande inslag som blir en naturlig mötesplats för Trollbäckenborna. Gaturummet minskas ned och förtydligas samt bättre passager för gående och cyklister över Gudöbroleden utreds vidare. Parkering bör i möjligaste mån förläggas under mark alternativt förflyttas närmare trafikleden.
- **Södra delen av Vendelsövägen** – flerfamiljshus upp till fyra våningar i kollektivtrafiknära lägen med handel och service i bottenvåningen. Däremellan flerfamiljshus och/eller stadsradhus två till tre våningar med inslag av fyra våningar. Skogspark vid Kumla skola och en minipark mot Vendelsövägen.