

Tyresö kommun

Heléne Hjerdin  
chef planavdelningen

PLANBESKED

2017-10-31

1 (10)

Diarienummer  
2017/KSM0902/1

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planbesked för Kumla 3:652, 3:1345 och 3:1361, Kumla allé 3 – 9 vid Alléplan i Trollbäcken

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt, under de förutsättningar och enligt de direktiv som anges i planbeskedet, på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheterna Kumla 3:652, 3:1345 och 3:1361, Kumla allé vid Alléplan i Trollbäcken för att möjliggöra för fler användningsområden utöver vårdcentral och bostäder så som t.ex. centrumändamål med bibliotek samt utökad byggrätt.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under våren, 2018.



Sara Kopparberg  
chef stadsbyggnadsförvaltningen

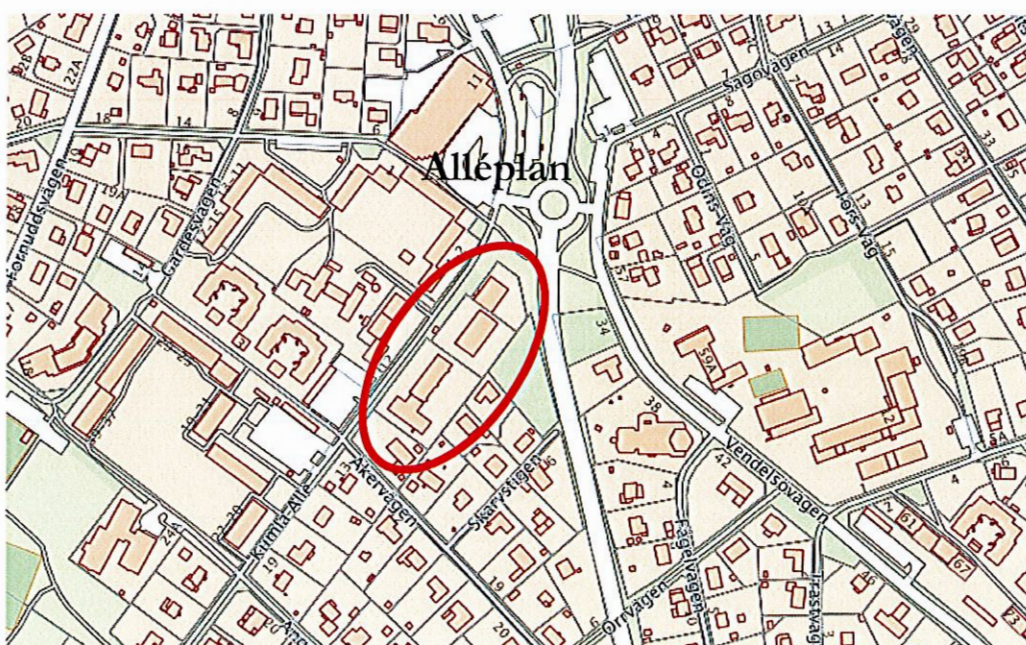


Heléne Hjerdin  
chef planavdelningen

## Sammanfattning

Tyresö bostäder inkom till kommunen i september 2017 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheterna närmast Alléplan mellan Gudöbroleden och Kumla allé. Syftet är att göra det möjligt att använda fastigheterna till fler användningsområden utöver vårdcentral och bostäder samt att utöka byggrätten. Nytt användningsområde som anges är exempelvis bibliotek och centrumlokaler. Förslaget är övergripande i linje med både kommunens översiktsplan och samrådsförslaget till planprogram för Trollbäckens centrumstråk. Framförallt behöver risker, buller, exploateringsgrad och dagvatten vidare utredas, anpassas/åtgärdas och säkerställas.

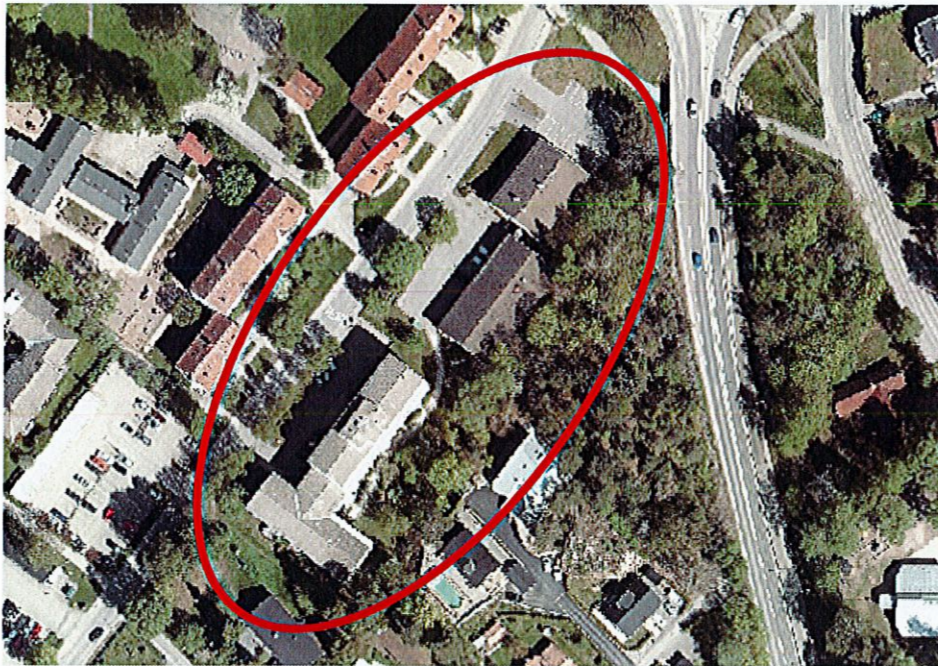
Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det skulle kunna vara möjligt att göra en detaljplan för att möjliggöra angiven markanvändning.



*Aktuellt område mellan Gudöbroleden och Kumla allé.*

## Beskrivning av ärendet

Under september 2017 inkom Tyresö bostäder till kommunen med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra för att utveckla fastigheterna Kumla 3:652, 3:1345 och 3:1361, Kumla allé 3 – 9. Fastigheterna ägs av Tyresö bostäder.

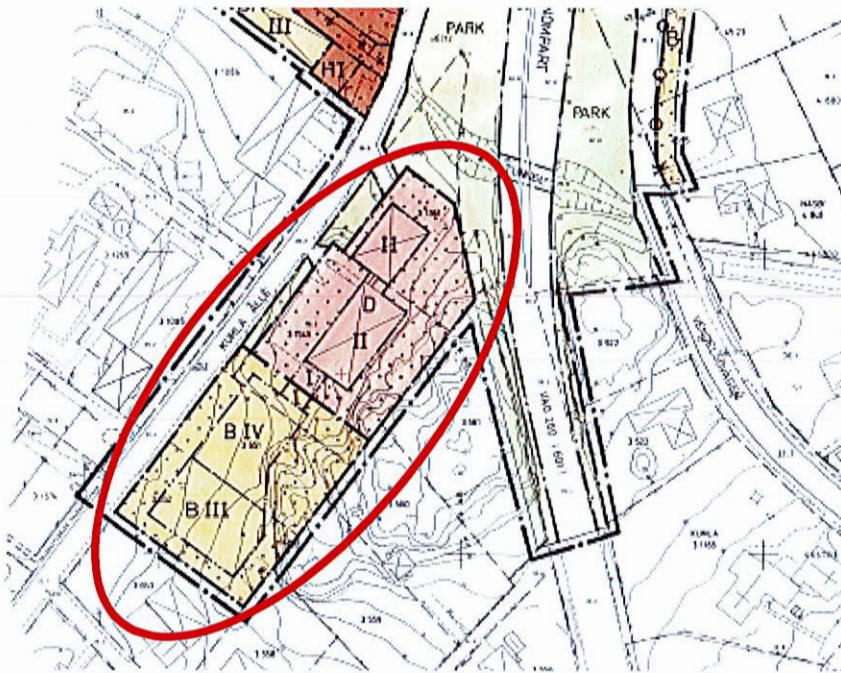


*Flygbild över det aktuella området.*

Området ligger i direkt anslutning till Alléplan i Trollbäcken och har därmed mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service. Även tillgången till kollektivtrafik, teknisk försörjning, skola och förskola är mycket god.

Fastigheterna används idag för vårdcentral, barnavårdscentral, kontor, flera hälso- och skönhetsverksamheter samt bostäder. Fastigheterna är belägna längs Kumla allé och angränsar till Alléplan i norr. I öster gränsar de nordligaste fastigheterna till Gudöbroleden.

Fastigheterna omges till största del av kommunal mark som utgörs av gatumark och parkmark. Parkmarken är naturmark och fornlämningsyta närmast Gudöbroleden och norr om fastigheterna finns en gång- och cykelväg med tunnel under Gudöbroleden. Den kommunala marken omfattas av § 113. I söder gränsar fastigheterna till bostäder i villabebyggelse. I väster, på andra sidan Kumla allé, gränsar området till flerbostadshus i storgårdsmiljö från 50-talet som uppmärksammats i kommunens kulturmiljöinventering.



Utsnitt från gällande detaljplan.

För aktuellt område gäller detaljplan 218:

- *Detaljplan för Trollbäckens centrum.* Detaljplanen vann laga kraft 1988-07-26. Genomförandetiden för planen har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder att upprätta ny detaljplan.

I detaljplanerna anges markanvändningarna D – vårdcentral och B – bostäder. Byggnadshöjden varierar mellan maximalt två våningar i norr och tre till fyra våningar i söder.

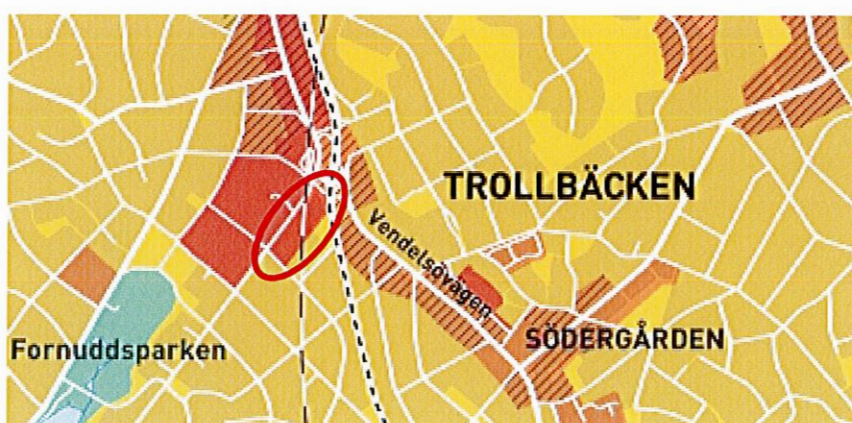
Kommunens översiktsplan, Tyresö 2035, uppmärksammar Alléplan som ett kommundelscentrum och för området anges att kommunen aktivt ska arbeta för:

- fler och varierande bostäder,
- att förstärka centrala Trollbäcken, och
- utveckla närservice.

De aktuella fastigheterna är markerade som ”stadsbygd” vilket innebär stadsmässig karaktär med bostäder i flerbostadshus blandat med arbetsplatser, nöjen och centrum verksamheter. Fastigheterna gränsar dock till ”medeltät

bebyggelse” vilket innebär en lägre skala på bebyggelsen och i huvudsak bostäder.

Närheten till Gudöbroleden innebär risk för hälsa och säkerhet med hänsyn till trafikbuller samt att vägen är rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Gudöbroleden är Trafikverkets väg. De aktuella fastigheterna ligger även inom ett område som både är uppmärksammat som grundvattenmagasin och med stor andel hårdgjorda ytor.



Utsnitt ur översiktsplanen där rödbrun färg är ”stadsbygd” och gul färg är ”medeltät bebyggelse”.

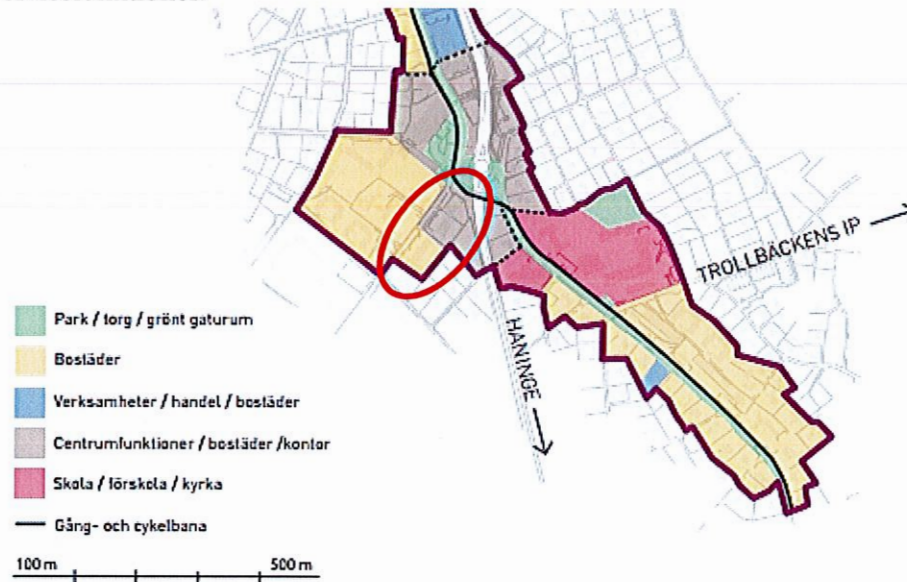
Som en vidare fördjupning efter översiktsplanen har kommunen arbetat fram ett samrådsförslag till planprogram för Trollbäckens centrumstråk. De aktuella fastigheterna omfattas av planprogrammet. I planprogrammet anges att värdeorden för utvecklingen av området ska vara välkomnande, företagsamt, varierat och grönt. Mer specifikt för det nu aktuella området anges i norr, närmast Alléplan, ”centrumfunktioner/bostäder/kontor” och i söder ”bostäder”.

I programmet beskrivs utveckling av Alléplan enligt följande:

*”Kommundelscentrumet kan utvecklas med service, handel och bostäder i slerfamiljsbus med bebyggelse i upp till fem våningar och någon enstaka högre märkesbyggnad. Dagens parkeringsplats kan omvandlas till en aktiv torgyta med gröna inslag som kan bli en naturlig plats tillgänglig för möten och vistelse för Trollbäckensborna. Parkering läggs i möjligaste mån under mark alternativt flyttas närmare trafikleden. Gaturummet och trafikytorna minskas*

ner och förtydligas för lättare orientering, tryggare övergångar och en ökad tillgänglighet till kollektivtrafiken. Bättre passager för gående och cyklister över Gudöbroleden utreds vidare.”

Det anges också att den befintliga vårdcentralen kan byggas på och ge plats för fler servicefunktioner.



*Utsnitt ur planprogrammet.*

Planprogrammet är utställt för samråd till och med den 30 november och är planerat att antas under våren.

### Sökandes förslag

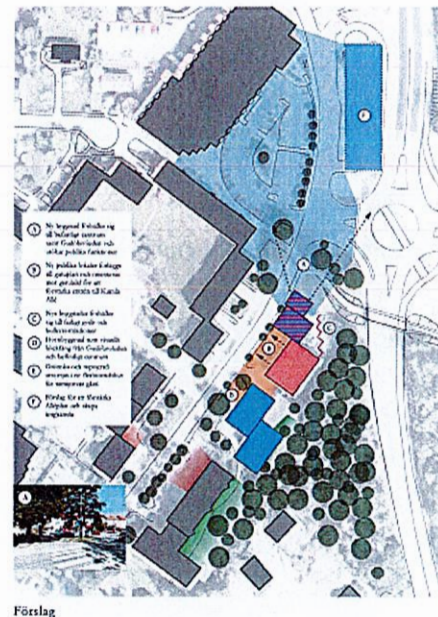
Tyresö bostäder anger i sin ansökan att de vill bygga om, bygga till och renovera de aktuella fastigheterna för att tillskapa nya bostäder och bättre lokaler för befintliga hyresgäster samt nya lokaler och tillfälliga lokaler för t.ex. bibliotek. Vidare skriver Tyresö bostäder att de vill att planen ska vara en del i omdaning av området i övrigt kring Vendelsövägen och Alléplan (programområdet).

Tyresö bostäder visar i sin ansökan analys över platsen i nuläget och vilka kvaliteter som skulle kunna stärkas enligt förslaget samt två olika alternativ för hur fastigheterna skulle kunna utvecklas. Dels med om- och tillbyggnation och

dels med enbart nybyggnation. Minsta avstånd mellan föreslagen bebyggelse och Gudöbroleden är 25 meter.



Befintligt



Förslag

Platsanalys från ansökan

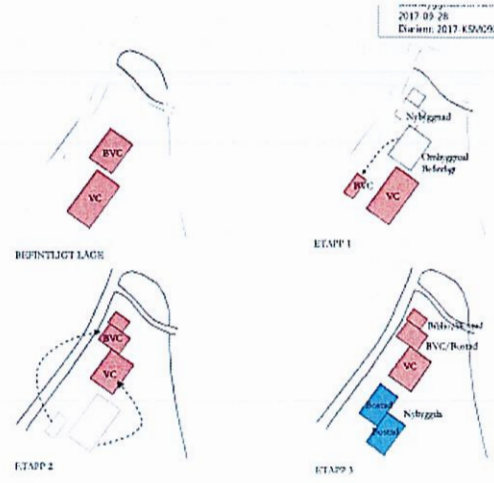
Programanalys, Alt. 1  
Rover nuvarande VC, Bevarar BVC byggnad



Programfördelning



Programfördelning vertikalt



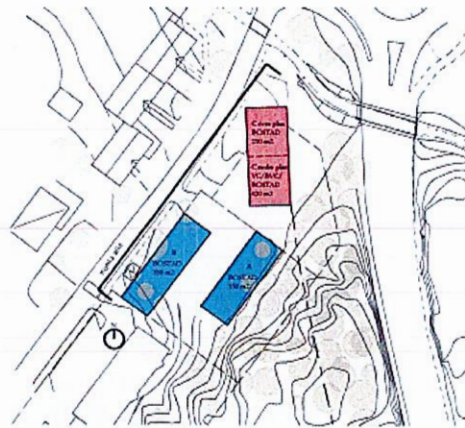
Etapper för kontinuerlig drift av VC/BVC

	VC	BVC	Lokaler	Bibliotek	Lägerbeter (antal)
Befintlig	568	190	724	0	0
Alt 1	660	190	0	320	43

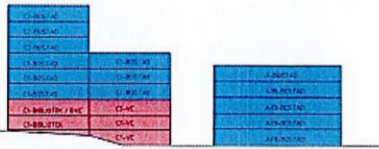
Area - Befintligt och Förslag

## Programanalys, Alt. 2

Fredrik nybyggnad

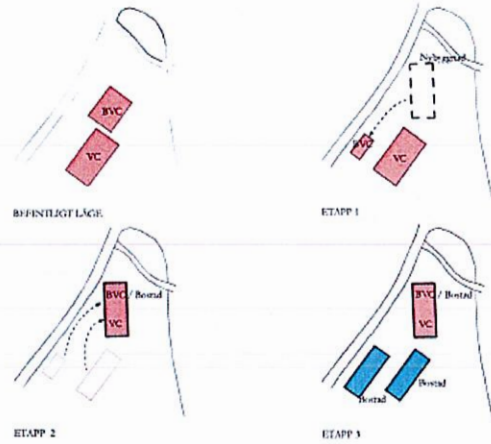


Programfördelning



Programfördelning vertikalt

2017-09-28  
Dokument: 2017 KSM/002/1



Etapper för kontinuerlig drift av VC/BVC

	VC	BVC	Lokaler	Bibliotek	Lägenheter (antal)
Befintligt	588	150	724	0	0
Alt 2	660	200	0	320	58

BTA - Befintligt och Förslag

## Bedömning och slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra för fler bostäder samt förbättrade och nya lokaler för centrumändamål och vård. I stora drag stämmer Tyresö bostäders förslag väl med både kommunens översiktsplan och planprogrammets samrådshandling. Dock visar Tyresö bostäders förslag på högre byggnader än vad som föreslås på platsen i planprogrammet. Det blir därför viktigt att under ett detaljplanearbete förhålla sig till den antagna versionen av planprogrammet samt att utreda lämplig exploateringsgrad för platsen. Viktigt är att den bebyggelse som medges på platsen förhåller sig till både anslutningen mot Alléplan i norr och mot den lägre villabebyggelsen i söder.

En om-/tillbyggnad och förtätning skulle kunna tillföra området både attraktiva bostäder och lokaler på redan i anspråktagen mark och stärka kommuncentrumet vid Alléplan. De tilltänkta nya bostäderna skulle bidra till att erbjuda en variation av boendestruktur och upplåtelseformer i kommundelen i ett centrumnära läge. Ett tillskott av bostäder i skulle också bidra till att uppnå kommunens mål om att tillskapa 300 nya bostäder/år.



Förslaget har stor potential att stärka kommunens identitet som hållbar, mänsklig, grön och blå.

Hållbart	Centrumnära, utvecklar utbudet, minskar behovet av transporter, utnyttjar redan ianspråktagen mark.
Mänskligt	Förslaget innebär att stadsrummet blir tydligare och flyttar fram de publika funktionerna mot torget och gatan.
Grönt och blått	Finns potential att stärka de gröna och blå värdena genom att minska hårdgjorda ytor och förbättra dagvattenhanteringen inom området.
Aktivt	Lokaler och miljön utanför i förslaget stärker möjligheterna till aktivt liv och möten.
Nära	Lokal för biblioteket och dess kulturutbud skulle innebära att det kommer mer centralt och upplevs på så vis närmre för många.
Varierat	Bostäder och verksamheter blandas både inom planområdet men bidrar även genom det till variation i kommundelen.
Tillsammans	Tidig dialog har genomförts i processerna att ta fram ÖP och planprogram för Trollbäckens centrumstråk vilket övergripande visar på vilja att utveckla området.

För tillfälliga lokaler för exempelvis bibliotek inom de aktuella fastigheterna krävs tillfälligt lov för markanvändningen då nu gällande detaljplan enbart anger D – vårdcentral och B – bostäder.

#### **Direktiv och förutsättningar för planarbetet är att:**

- Antaget planprogram blir vägledande för planarbetet och vidare utveckling av förslaget.
- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, skala, landskapsbild och gestaltning vidare. Planerad bebyggelse ska förhålla sig till både Alléplan i norr och villabebyggelsen i söder.
- Trafikbuller och risker med avseende på transporter med farligt gods utreds och förslaget anpassas så att en god boendemiljö säkerställs.
- Omhändertagande av dagvatten utreds och åtgärder för att inte negativt påverka grundvatten eller miljö kvalitetsnormer för vatten säkerställs.

- Hänsyn tas till topografin samt eventuella naturmiljövärden.
- Att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.
- Exploateringsavtal inkl. kvalitetsprogram (med grön design) tas fram.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms tidigast kunna bli antagen under hösten 2019 om planarbetet påbörjas under våren 2018.