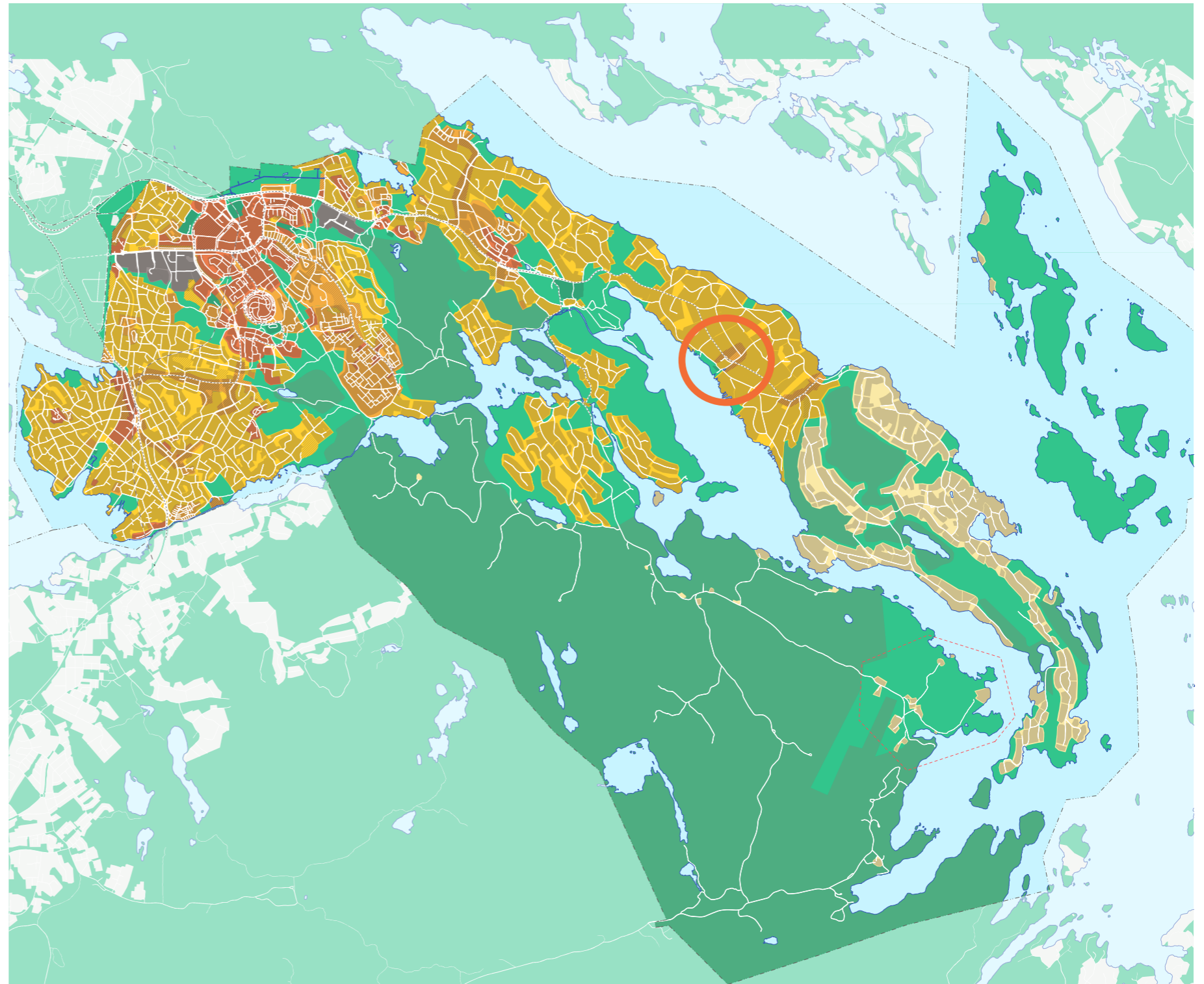
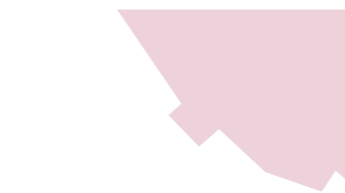
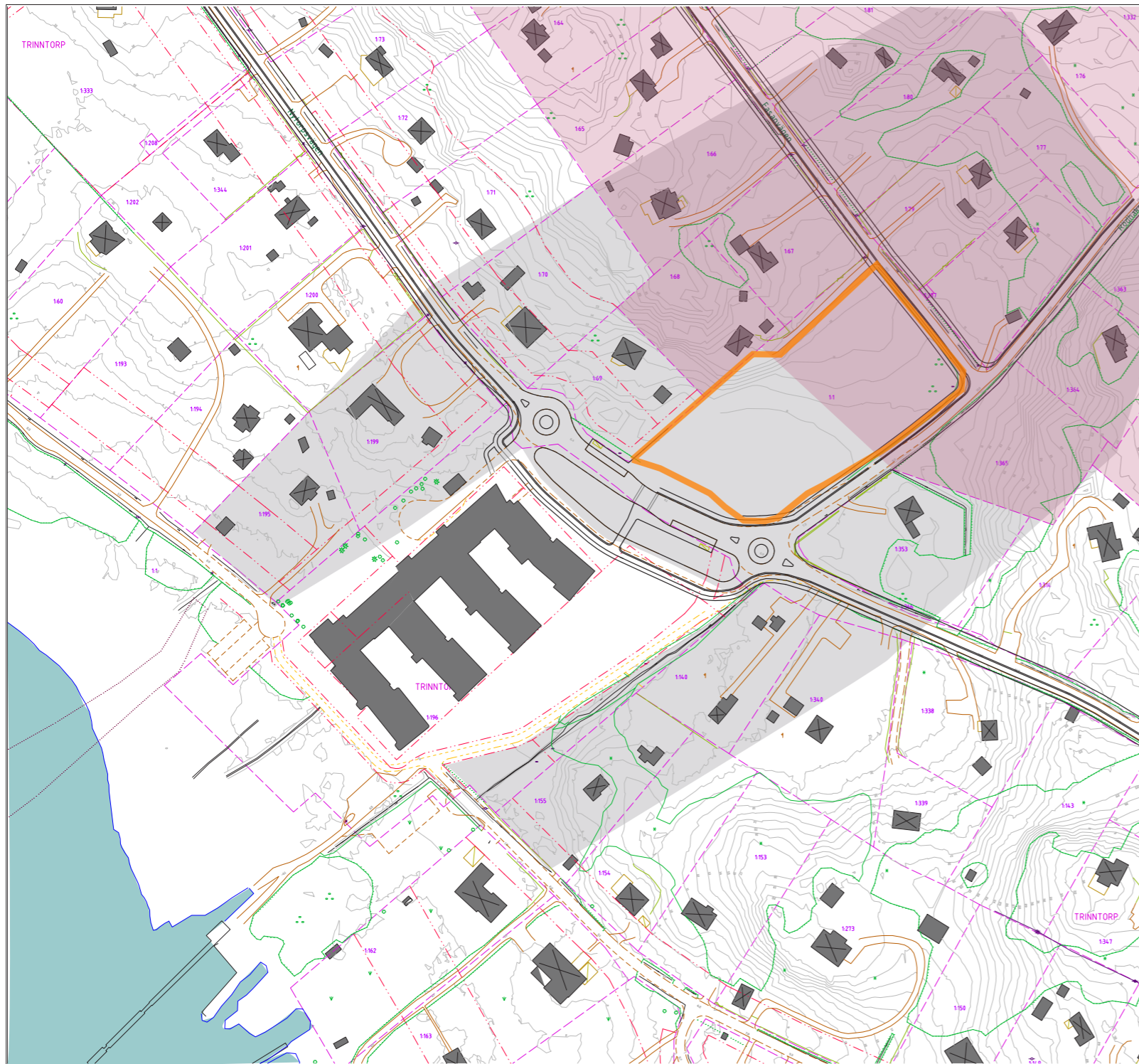


Illustrerad sammanfattning av alternativen för  
**Utveckling av området nordost om  
Brevik skola**

A3-format  
Bilaga till tjänsteskrivelse diarienummer KSM2018-856-210





Område som initialt tillhört detaljplanen för Fasanvägen etapp 13, men har nu tagits ur det arbetet.



Område som är markerat i översiktsplanen möjligt för tätare bebyggelse



Område som alternativen för inriktningsbeslut gäller enligt tjänsteskrivelse, KSM2018-856-210

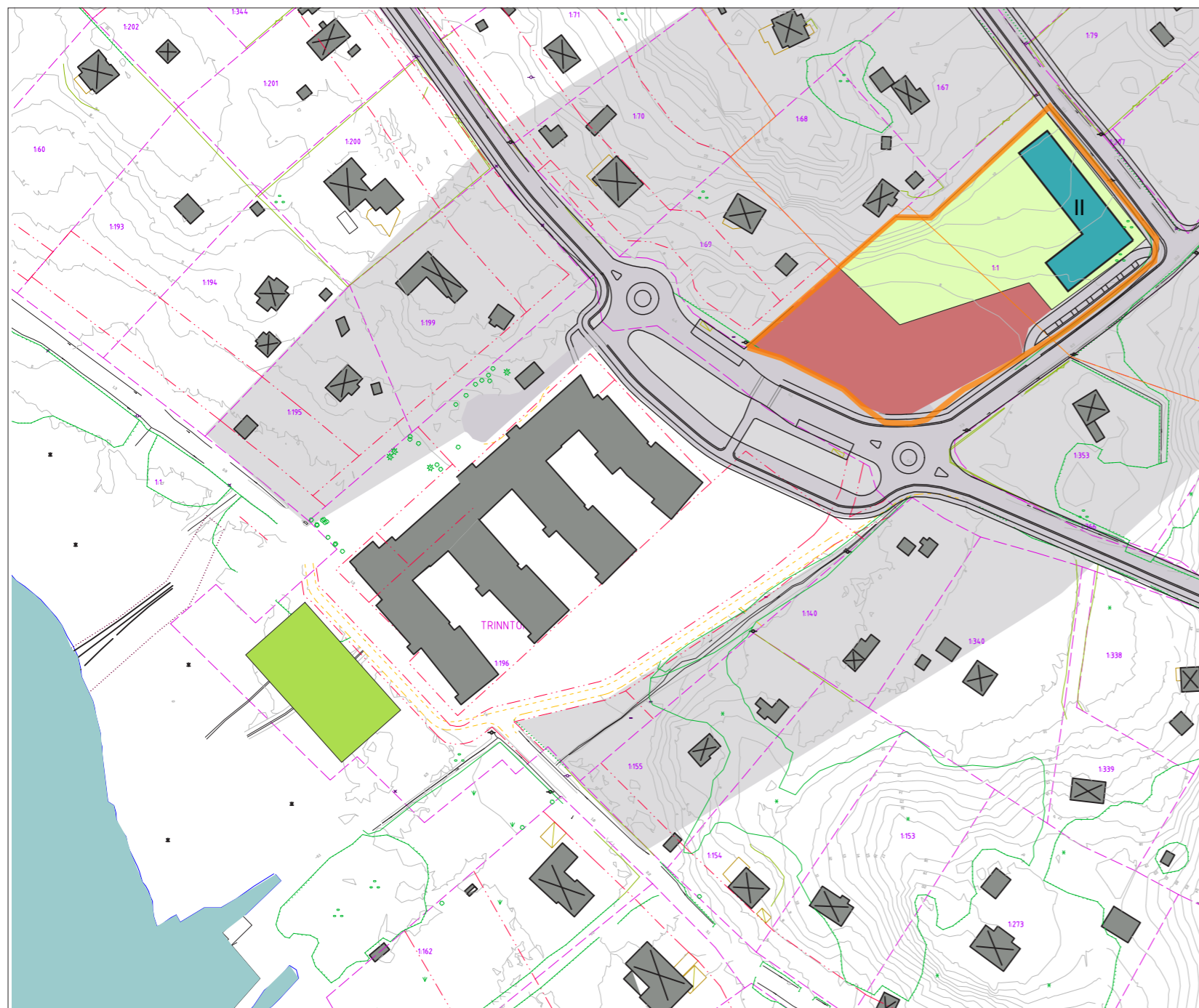


<b>PLATSEN IDAG</b>	<b>Grusplan och infartsparkering</b>	<b>Fakta och platsbild</b>	<b>Samband</b>	<b>Konsekvenser</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområdet totalt ca 8100kvm</li> <li>• Infartsparkering med ca 35 p-platser</li> <li>• Grusplan i dåligt skick</li> <li>• Transformatorstation</li> <li>• Grönnya, används för upplag av rör och grus för vinterväghållning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intresset för platsen är stort från flera av kommunens verksamheter, alternativen redovisas senare i dokumentet</li> <li>• Fritidsförvaltningen har tillsammans med fastighetsavdelningen tittat på att anlägga konstgräs på befintlig bollplan samt två boulebanor för att möjliggöra för spontanidrott samt aktivitet i skolverksamheten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny plats för masshantering måste hittas i annat strategiskt läge och masshanteringsstrategin uppdateras.</li> <li>• En masshanteringsstrategi för Yttre Brevik bör tas fram snarast, för att leta nya ytor för etablering och masshantering av de sista etapperna på inre Brevik samt yttre Brevik</li> <li>• Annan plats för förskola för minst 160 barn i ett strategiskt läge bör utredas.</li> </ul>

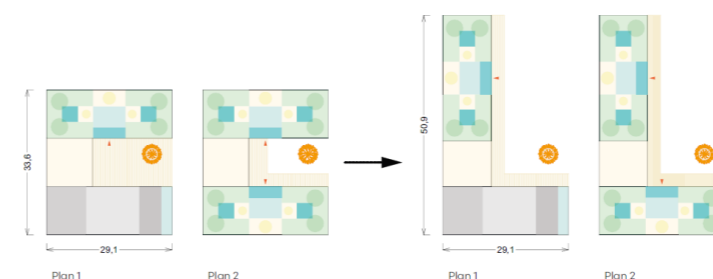
När?	Typ av verksamhet på platsen	Fakta och referensbilder	Samband	Konsekvenser
senast 2035	 <b>Möjlig utveckling enligt översiktsplanen</b>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>Området är markerat som utvecklingsområde möjlig för tätare bebyggelse i kommunens översiktsplan.</li> <li>Med en kvartersstruktur som denna i fyra våningsplan, kan ca 200 nya lägenheter byggas på platsen.</li> <li>Platsbildning möjlig i söderläge, nära busshållplatser skola och bebyggelse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Om Trinntorp skall etableras som lokalt centrum vilket ÖP beskriver, behövs hela Brevik förtätas för att få underlag till centrumutveckling. Området norr om Brevik skola är en viktig del i detta.</li> <li>Området kan till en början användas som masshantering och etablering för att i ett senare skede utvecklas med bostäder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ny plats för masshantering måste hittas i annat strategiskt läge och masshanteringsstrategin uppdateras.</li> <li>En masshanteringsstrategi för Yttre Brevik bör tas fram snarast, för att leta nya ytor för etablering och masshantering av de sista etapperna på inre Brevik samt yttre Brevik.</li> <li>Ny plats för en förskola, en typförskola måste hittas på annan plats i närheten.</li> </ul>
2018	 <b>Infartsparkering och konstgräs på befintlig bollplan</b>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>Bef. infartsparkering med ca 35p-platser och transformatorstation påverkas inte</li> <li>Bef. bollplan kan renoveras och anläggas med konstgräs, en yta om 30x50m</li> <li>Två boulevaner kan anläggas bredvid bollplanen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En infartsparkering i ett läge nära kollektivtrafik är viktigt för att minska trycket på pendeltrafiken på Tyresövägen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ny plats för masshantering måste hittas i annat strategiskt läge och masshanteringsstrategin uppdateras.</li> <li>En masshanteringsstrategi för Yttre Brevik bör tas fram snarast, för att leta nya ytor för etablering och masshantering av de sista etapperna på inre Brevik samt yttre Brevik.</li> <li>En annan yta för förskola måste lokaliseras.</li> <li>Förtätning av platsen skjuts på framtiden. Underlag för att etablera centrum i Trinntorp kan också komma att påverkas då tillräckligt befolkningsunderlag är beroende av utvecklingen runt Brevik skola.</li> </ul>
from 2018 eller senast 2024	 <b>Infartsparkering och etableringsyta</b>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>Platsen används som etablering för att klara arbetsmiljökraven för entreprenaden vid utbyggnaden av väg, vatten och avlopp på inre Brevik. En etableringsyta innebär arbetsbodar för omklädning, toalett, lunchrum mm. Ytan norr om parkeringen ca 6000kvm (rödmarkerad till vänster) kan användas som yta för etablering.</li> <li>Tillfälligt lov krävs.</li> <li>Bef. parkering med ca 35 p-platser och transformatorstation påverkas inte.</li> <li>Infart till etableringen kan ske från parkering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>När masshantering och etablering avvecklas i detaljplan Ugglevägen (idag totalt 8400 kvm) är det här området utpekad för masshantering och etablering - senast 2024.</li> <li>Planstödet för masshantering på Ugglevägen går ut 2024, det är dock möjligt att då ansöka om tidsbegränsat bygglov för att fortsätta masshantering och etablering på den ytan i ytterligare maximalt 15 år (10+5år).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masshanteringsytan (schaktupplag) norr om Finborgsvägen kommer att behöva vara kvar till minst år 2030 alt. behövs annan plats för masshantering, schaktupplag mm (ca 5400kvm) lokaliseras om den på Finborgsvägen/Ugglevägen skall avetableras.</li> <li>En masshanteringsstrategi för Yttre Brevik bör tas fram snarast, för att leta nya ytor för etablering och masshantering av de sista etapperna på inre Brevik samt yttre Brevik.</li> <li>En annan yta för förskola måste lokaliseras.</li> <li>En bollplan kan ev. etableras söder om skolan vid vattnet, vattendom krävs.</li> </ul>
from 2018 eller senast 2024	 <b>Masshantering och etableringsyta</b>	  <ul style="list-style-type: none"> <li>Hela ytan (ca 7800kvm) används som masshantering och etablering för att klara arbetsmiljökraven för entreprenaden vid utbyggnaden av väg, vatten och avlopp på inre Brevik</li> <li>Tillfälligt lov krävs.</li> <li>Masshantering och etablering på Ugglevägen/Finborgsvägen kan avetableras.</li> <li>Bef. parkering med ca 35 p-platser tas ur bruk, transformatorstation kan vara kvar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>När masshantering och etablering avvecklas i detaljplan Ugglevägen (totalt 8400kvm) är det här området utpekad för masshantering och etablering - senast 2024.</li> <li>Planstödet för masshantering på Ugglevägen går ut 2024, det är dock möjligt att då ansöka om tidsbegränsat bygglov för att fortsätta masshantering och etablering på den ytan i ytterligare maximalt 15 år (10+5år).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En annan yta bör lokaliseras för infartsparkering, längs Tyresövägen i ett kollektivtrafknära läge bör hittas.</li> <li>En annan yta för förskola måste lokaliseras.</li> <li>Förtätning av platsen skjuts till efter år 2030, och kan sedan utgöra underlag för förtätning vid Trinntorp.</li> <li>En bollplan kan ev. etableras söder om skolan vid vattnet, vattendom krävs.</li> </ul>

När?	Typ av verksamhet på platsen	Fakta och referensbilder	Samband	Konsekvenser
2020/2021	 <p data-bbox="166 619 549 680"><b>Typförskola fullstor yta och infartsparkering</b></p>	 <ul data-bbox="750 546 1863 680" style="list-style-type: none"> <li>• Total yta för Typförskola 5300kvm, varav gård 4400kvm (ca 27,5kvm/barn)</li> <li>• Underlag av förskolebarn för en ny typförskola på Brevik finns redan nu, enligt BoU</li> <li>• Rödhakevägen behöver byggas om för inlast och avlämning vid förskolan, samt utökas med GC-väg</li> <li>• Parkeringsyta behövs för både personalparkering och infartsparkering</li> </ul>	<ul data-bbox="1875 218 2368 680" style="list-style-type: none"> <li>• Två detaljplaner med stöd för förskoleverksamhet finns idag i Solberga och i Ugglevägen. Dessa ligger dock inte i ett lika strategiskt läge som det här området och anses av Barn- och utbildningsförvaltningen därför inte vara aktuell för förskola på grund av det är svårt att rekrytera personal till de platserna.</li> <li>• Detaljplanarbetet måste sätta igång snarast senast 2018/2019 och projektering av förskolan samt vägar ske samtidigt för att förskolan skall stå kvar 2020/21</li> <li>• Positivt med infartsparkering i anslutning till förskola och skola, samt kollektivtrafik.</li> </ul>	<ul data-bbox="2380 218 2896 680" style="list-style-type: none"> <li>• Platser på förskolor längs Tyresövägen frigörs om en ny byggs i det här läget.</li> <li>• Brevik skola kan utöka till F-9 och platser på Tyresö skola frigörs.</li> <li>• Ny plats för masshantering måste hittas i annat strategiskt läge och masshanteringsstrategin uppdateras.</li> <li>• En masshanteringsstrategi för Yttre Brevik bör tas fram snarast, för att leta nya ytor för etablering och masshantering av de sista etapperna på inre Brevik samt yttre Brevik.</li> <li>• En bollplan kan ev. etableras söder om skolan vid vattnet, vattendom krävs.</li> </ul>

## Exempel på kombination av Typförskola, etablering och bollplan söder om Brevik skola



Ytan för etablering på Ugglevägen ser ut så här.



Typförskolan som kommunen har tagit fram tillsammans med Tengbom arkitekter kan organiseras runt ett entrérum alternativt öppna upp mot en större yta, i en L-form. Båda alternativen tar emot ca 160 barn.



	Kombination av olika verksamheter	Samband	Konsekvenser
<b>FROM NU TILL 2030</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möjligt att kombinera typförskola och etablering (förskolebyggnad blåmarkerad, förskolegård grönmarkerad, och etableringsyta rödmarkerad)</li> <li>Etableringsytan ca 3000kvm stor, likvärdig dagens etableringsyta på Ugglevägen. Schaktupplag och masshantering måste ske på annan plats.</li> <li>När VA är utbyggt på Brevik, tidigast 2030 kan ytan för etablering avetableras och bebyggas med till exempel bostäder enligt ÖP</li> <li>Bollplan med konstgräs kan etableras på kvartersmark söder om skolan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marken som används till etablering ca 3000kvm, kan markanvisas när etableringen är avetablerad</li> <li>Underlag av förskolebarn för typförskola på Brevik finns redan nu, enligt BoU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Platser på förskolor längs Tyresövägen frigörs om en ny byggs i det här läget.</li> <li>Brevik skola kan utöka till F-9 och platser på Tyresö skola frigörs.</li> <li>Infartsparkering måste lösas på annan plats.</li> <li>Trafik till och från etablering sker över GC-väg.</li> <li>Förtätning av platsen skjuts till efter år 2030, underlag för att etablera centrum i Trinntorp kan också komma att påverkas då tillräckligt befolkningsunderlag är beroende av utvecklingen runt Brevik skola.</li> <li>Antal kvadratmeter förskolegård per barn bli ca 21kvm vilket är i underkant av BoUs riktlinjer (rekommenderar 20-30kvm/barn), men kan kanske vara möjligt då förskolan har nära till andra grönytor och bollplan till exempel.</li> <li>Masshanteringsytan (schaktupplag) norr om Finborgsvägen kommer att behöva vara kvar till minst år 2030 alt. behövs annan plats för masshantering, schaktupplag mm (ca 5400kvm) lokaliseras om den på Finborgsvägen/Ugglevägen skall avetableras. En ny masshanteringsstrategi för Yttre Brevik bör tas fram snarast, för att leta nya ytor för masshantering av de sista etapperna på inre Brevik samt yttre Brevik.</li> </ul>

## Exempel på kombination av Typförskola, bostäder, platsbildning och bollplan



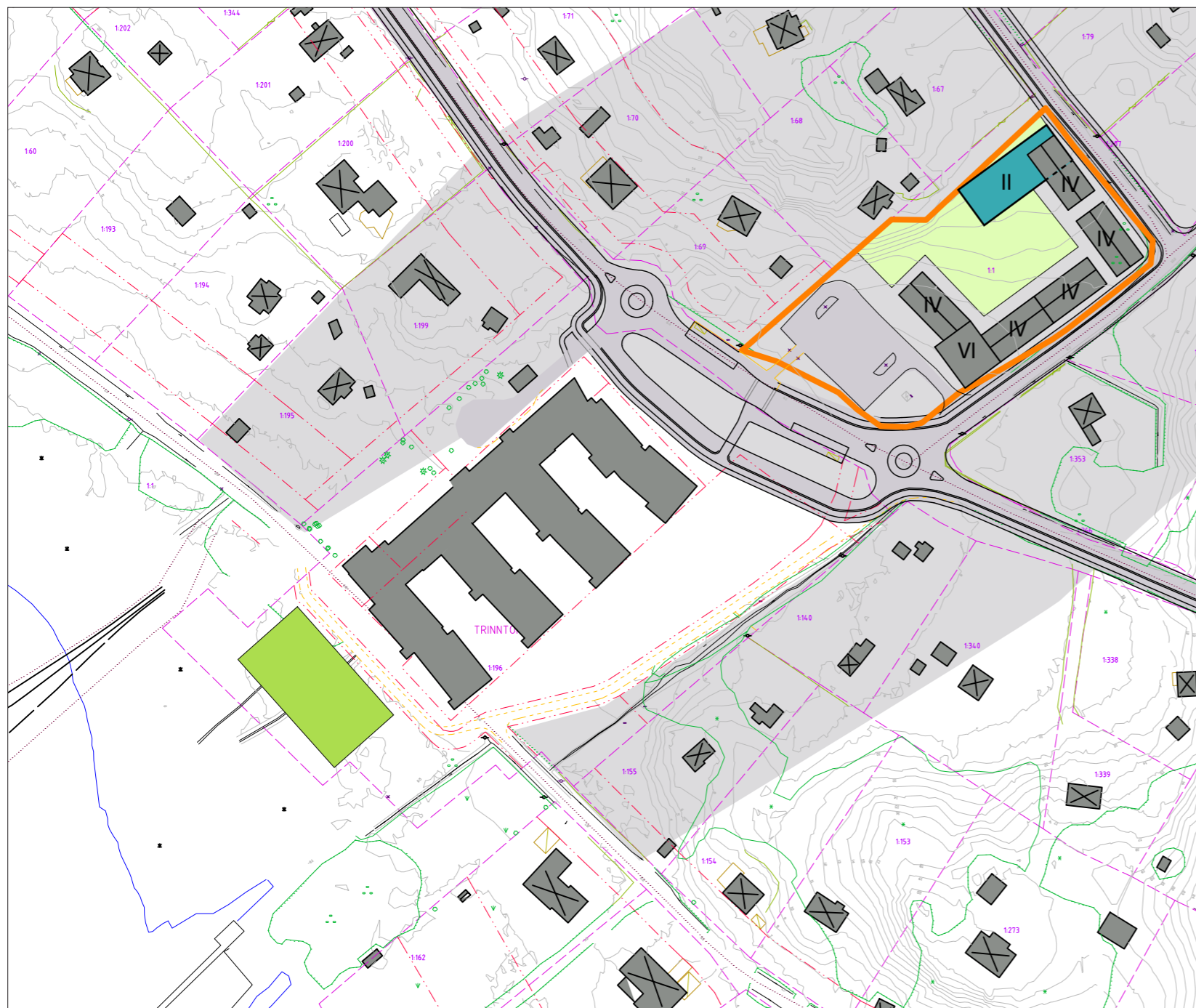
Referensbild som kommunen har tagit fram tillsammans med Alma arkitekter för Trollbäckens centrumstråk. Exemplet är också relevant för en möjlig typ av bebyggelse om området nordost om Brevik skola förtätas enl. ÖP.



Visionsbild för typförskolan som kommunen har tagit fram tillsammans med Tengbom arkitekter. Här organiserad kring ett entrérum.

TIDIGAST 2020/2021	Kombination av olika verksamheter	Samband	Konsekvenser
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möjligt att kombinera förskola, bostadsbebyggelse och en platsbildning genom förtätning.</li> <li>Samnyttjade av en del av förskolegården mellan förskolan och bostäderna (gårdsyta per barn ca 23 kvm)</li> <li>4 trapphus med flerfamiljshus i fyra våningar (ca 50-60 nya lägenheter beroende på storlek) och lokaler i bottenplan mot ett torg.</li> <li>Bollplan med konstgräs kan etableras på kvartersmark söder om skolan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mark för bostäder kan markanvisas.</li> <li>Underlag av förskolebarn för en förskola på Brevik finns redan nu, enligt BoU.</li> <li>En bollplan kan ev. etableras söder om skolan vid vattnet, vattendom krävs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Platser på förskolor längs Tyresövägen frigörs om en ny byggs i det här läget.</li> <li>Brevik skola kan utöka till F-9 kan platser på Tyresö skola frigöras.</li> <li>Infartsparkering måste lösas på annan plats.</li> <li>Ny plats för masshantering måste hittas i annat strategiskt läge och masshanteringsstrategin uppdateras.</li> <li>En masshanteringsstrategi för Yttre Brevik bör tas fram snarast, för att leta nya ytor för etablering och masshantering av de sista etapperna på inre Brevik samt yttre Brevik.</li> </ul>

## Exempel på kombination av Infartsparkering och bostadsbebyggelse samt mindre förskola inom bostadsbebyggelsen



	Kombination av olika verksamheter	Samband	Konsekvenser
TIDIGAST 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befintlig infartsparkering behålles, med ca 35 p-platser</li> <li>• Möjligt att kombinera en mindre förskola, med ca 100barn (4 avd) med bostadsbebyggelse i kvarterstruktur.</li> <li>• Förskola i två plan ca 1200kvm totalt med en gård på ca 2000kvm (20kvm/barn) som samnyttjas mellan bostäderna och förskoleverksamheten över dygnet.</li> <li>• En förskola skulle med fördel kunna kombineras med ett äldreboende på platsen.</li> <li>• Flerbostadshus i 4 våningar med en mindre platsbildning i söder. Hörnet av det nya kvarteret markeras med ett punkthus som skulle kunna vara 6 våningar. Totalt skulle det kunna skapas ca 70 ny lägenheter på platsen med den här strukturen.</li> <li>• Bollplan med konstgräs kan etableras på kvartersmark söder om skolan. Vattendom krävs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De fyra förskoleavdelningar som idag har lokaler i Brevik skola, får nya lokaler i det nya kvarteret.</li> <li>• Infartsparkeringen ligger i ett strategiskt bra läge, nära busshållplatser, vilket kan öka användningen av kollektivtrafiken och minska trafiken på Tyresövägen för pendlare.</li> <li>• Förskolan är beroende av bostadsutvecklingen på platsen, och måste planeras och byggas vid ungefär samma tidpunkt, vilket kan dra ut på tiden</li> <li>• Det bör vara en privat aktör som driver en förskola av den storleken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ytterligare en förskola kommer att behövas inom kort på Brevik, då behovet är större än 4 avdelningar.</li> <li>• Antal kvadratmeter förskolegård per barn bli ca 20kvm vilket är i underkant av BoUs riktlinjer (rekommenderar 20-30kvm/barn), men kan kanske vara möjligt då förskolan har nära till andra grönytor och bollplan till exempel. Gården samnyttjas dessutom med bostäderna.</li> <li>• Ny plats för masshantering måste hittas i annat strategiskt läge och masshanteringsstrategin uppdateras.</li> <li>• En masshanteringsstrategi för Yttre Brevik bör tas fram snarast, för att leta nya ytor för etablering och masshantering av de sista etapperna på inre Brevik samt yttre Brevik.</li> </ul>