

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Agnes Hustad
Planarkitekt
08-578 293 28
agnes.hustad@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-11-29

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2021-1223-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Detaljplan för Trollbäcken C etapp 1, planuppdrag

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Trollbäcken centrumstråk, etapp 1

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

I oktober 2019 antog stadsbyggnadsutskottet Planprogram för Trollbäckens centrumstråk. Programmet utgår från kommunens översiktsplan, Tyresö 2035, om en förtätning längs ett utpekad stråk där befintlig bebyggelse föreslås utvecklas över tid samt av olika aktörer. Karaktären av stadsgata med sammanhållen bebyggelse framhålls. Variation i området kan uppnås exempelvis genom arkitektoniskt uttryck, material, färg och höjd.

Detaljplanen syftar till att utveckla nya bostäder i småskaliga flerbostadshus med viss möjlighet till lokaler i bottenvåningarna. Planarbetet kommer att ske i samarbete med två byggaktörer. Utvecklingen av fastigheterna Kumla 3:1580, 3:217, 3:1105 och 3:1106 (gult på kartan) företräds av Besqab medan Ekonomiska föreningen Fornuddsporten företräder utvecklingen av fastigheterna Kumla 3:3, 3:4, 3:11 och 3:12 (rött på kartan). Även fastigheten Kumla 3:2 kan komma att inkluderas i Fornuddsportens utbredningsområde.

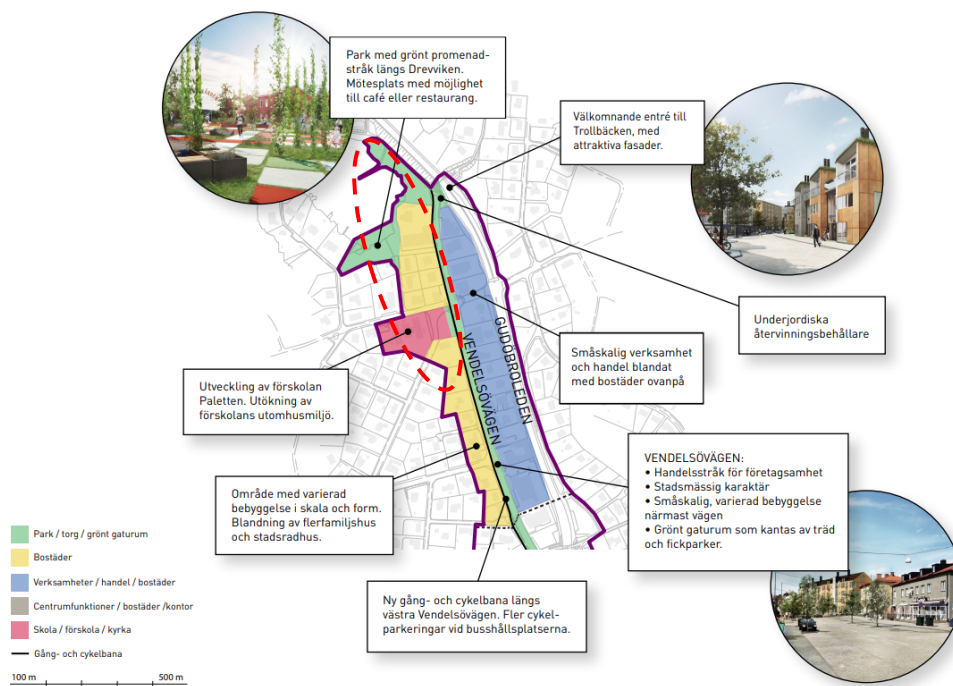
Viktiga frågor att utreda under planarbetet är bland annat den nya bebyggelsens anpassning till omgivande småskaliga bebyggelse, Vendelsövägens utformning

för bättre framkomlighet längs centrumstråket, Fornuddsvägens dragning och för att möjliggöra en mer kvalitativ grönyta framför förskolan Paletten och kopplingen till Drevviken som bör förstärkas genom att möjliggöra ett promenadstråk längsmed vattnet. Vidare är skyfall och dagvatten samt risk med hänsyn till transportled för farligt gods också viktiga frågor att utreda under planarbetet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Den 23 oktober 2019 antog stadsbyggnadsutskottet Planprogram för Trollbäckens centrumstråk. Programmet utgår från kommunens översiktsplan, Tyresö 2035, om en förtätning längs ett utpekat stråk för att tillföra fler bostäder och lokaler genom mer effektiv markanvändning. Tyresö kommun, och Trollbäcken, har ett behov av fler bostäder i varierande storlekar och upplåtelseformer. Det finns en önskan om ett fortsatt livskraftigt centrum och företagsområde. Gaturummet kan förtydligas och områden med grönska och mötesplatser kan förstärkas.



Planprogramområdets norra del med ungefärligt planområde inringat i rött

Inom Trollbäckens centrumstråk föreslås befintlig bebyggelse utvecklas över tid samt av olika aktörer. Fastigheterna inom området är till stor del i privat ägo. Karaktären av stadsgata med sammanhållen bebyggelse framhålls.

Variation i området kan uppnås exempelvis genom arkitektoniskt uttryck, material, färg och höjd.

Efter antaget planprogram genomfördes ett antal byggaktörsmöten där intresse för utbyggnad presenterades för en grupp med tjänstepersoner och styrande politiker. Utifrån inkomna förslag och möjlighet till utbyggnad sattes en första etappindelning som presenterades i stadsbyggnadsutskottet den 23 september 2020. Denna etapp är den första och utgör en del av det norra delområdet, Vendelsövägen, så som det är uppdelat i planprogrammet (se karta ovan).

Planområdet

Planområdet är ca 3,3 hektar stort och marken ägs av Tyresö kommun (Kumla 3:97, 61:5, 3:1264 och 3:2), Investmab Aktiebolag (Kumla 31580), Besqab (Kumla 3:212, 3:1105 och 3:1106), Bocenter (Kumla 3:3, 3:4 och 3:12) samt av enskild (Kumla 3:11) Norra delen av Trollbäckens centrumstråk är blandat med lägre bostadsbebyggelse, verksamhetslokaler och förskolor.

I öst avgränsas planområdet av verksamheter på östra sidan av Vendelsövägen, i norr av Drevviken, i väst och söder av villabebyggelse. Området ligger ca 400 meter från Alléplan som har småskalig handel, service och flerbostadshus. Längre söderut, längs Vendelsövägen, blandas villabebyggelse och flerbostadshus med Trollbäckens kyrka, Kumla skola och förskola. Här finns även drivmedelstationer och i höjd med Kärrvägen finns ett förhållandevis stort utbud av restauranger.

Grönområdet vid Drevviken är otillgängligt med delvis sly och våtmarksväxtlighet som gör det svårt att ta sig fram. Området är låglänt och ligger inom riskzonen för översvämning och framtida beräknade vattenhöjning.

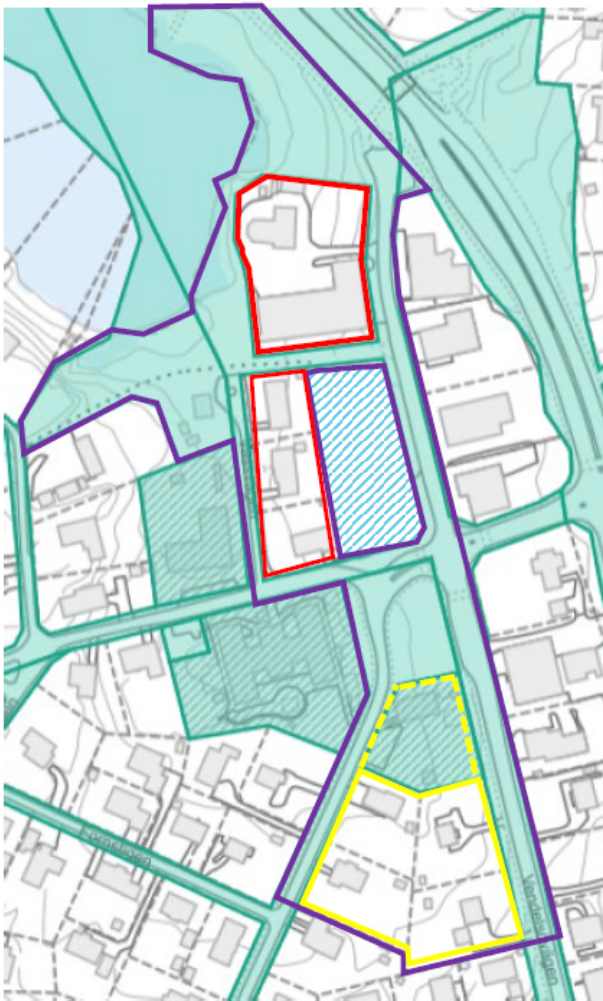
Området avvattnas närmast till recipient Drevviken och Gudöån för att därefter ledas via Långsjön till Albysjön. Från Albysjön leder det vidare till Kalvfjärden som är slutrecipient. Vattenstatusen i Drevviken är måttlig och önskemål finns att med olika åtgärder på sikt kunna förbättra vattenkvalitén. Den kemiska statusen för vattenkvalitén i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig. Kvalitetsfaktorn näringsämnen uppvisar en övergödning med kväve och fosfor.

Planförslaget

Grundidén enligt planprogrammet är en tätare stadsliknande bebyggelse med flerbostadshus utmed Vendelsövägen som varierar i höjd med i huvudsak upp till fyra våningar. I den norra delen och vid Alleplan kan butiker och verksamheter inrymmas i bottenvåningarna.

I planprogrammet står följande för planområdets utveckling:

Mötet med Trollbäcken ska upplevas välkomnande. Längs Vendelsövägens västra sida blandas bostäder i flerfamiljsbus och lokaler i bottenvåningen med östra sidans småskaliga verksamheter och handel, med inslag av bostäder mot Vendelsövägen. Ny bebyggelse föreslås variera i utformning och ges en skala i upp till fyra våningar utmed Vendelsövägens västra sida, undantaget längst i norr där en högre skala kan prövas intill entrén till Tyresö kommun och Trollbäcken. Längst i norr vid Drevviken utvecklas befintligt grönområde med promenadstråk utmed vattnet



Planområde (blå skrafferad yta ingår inte)

Vidare står också i planprogrammet:

Övergångar mellan olika markanvändning behöver alltid studeras och ges en fungerande gestaltning. Så även mötet mellan det befintliga Trollbäcken och det nya centrumstråket, mellan privat och gemensam mark, mellan flerbostadsbus och småbus samt mellan grönska

och stadsmässighet. Flerbostadshus ska trappas ned till två våningar i de delar som angränsar direkt mot befintliga småhus utanför planprogrammets område.

Planarbetet drivs i samarbete med två byggaktörer. Utvecklingen av fastigheterna Kumla 3:1580, 3:217, 3:1105 och 3:1106 (gult på kartan ovan) tillsammans med Besqab medan fastigheterna Kumla 3:3, 3:4, 3:11 och 3:12 (rött på kartan ovan) görs i samarbete med Ekonomiska föreningen Fornuddsporten (Bocenter). Även den kommunala fastigheten Kumla 3:2 som hyser förskolan Klinten avses att inkorporeras i Bocenters utvecklingsområde.

Frågor som behöver utredas vidare under planarbetet

- Planområdets avgränsning.
- Bebyggelsens anpassning till omgivande småskaliga bebyggelse. Längs norra delen av Vendelsövägen föreslås bebyggelse med stadsmässig karaktär. Där ska bostäder i flerbostadshus blandas med arbetsplatser, restauranger, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder.
- Grön resplan- Utarbetande av områdets mobilitets- och parkeringsstrategi för att främja ett hållbart resande.
- Vendelsövägens utformning som beskrivs i planprogrammet och utgår från en principsektion som är 15 meter för att vara tillgängligt för gång- och cykel-, kollektiv- och biltrafik. Trafikmiljöerna ska bidra till ett attraktivt och levande Tyresö och hållbara transporter ska prioriteras.
- Fornuddsvägens dragning. Genom ny väganslutning till Vendelsövägen finns möjlighet att utöka och förbättra kvaliteten på grönytan framför förskolorna Paletten och Klinten.
- Dagvattenhanteringen behöver utredas inom planområdet. Samordning med paraplyprojektet ska ske.
- Förskolorna Klinten och Paletten. Då det inte föreligger ett behov av förskoleplatser i Trollbäcken generellt eller på denna plats anses det inte föreligga ett behov för utveckling av förskola inom planområdet. Fastigheten för förskolan Paletten bör inte ingå i planområdet. Förskolan Klinten ligger på kommunal mark men drivs av en privat aktör. Inom planarbetet ska möjligheten att flytta aktören till annan lokal utredas så att fastigheten Kumla 3:2 frigörs för utveckling
- Strandskydd/vattenkontakt. Kopplingen till Drevviken ska förstärkas. Park med grönt promenadstråk ska prövas som möjliggör mötesplats med möjlighet till café eller restaurang.
- Skyfall. Den norra delen av planområdet vid Drevviken ligger inom riskzonen för översvämning och vattenhöjning
- Buller. Planområdet påverkas av trafiken från Fornuddsvägen, Sjöhagsvägen, Vendelsövägen och Gudöbroleden.

- Transportled farligt gods. Delar av planområdet ligger till viss del inom zon där riskreducerande åtgärder bör vidtas då Gudöbroleden är en sekundärled för farligt gods.
- Återvinningsstationen i Vendelsövägens norra del bör också få en utökad kapacitet då man har en kapacitetsbrist vid samtliga stationer som finns längs med stråket idag.
- Ett detaljerat kvalitetsprogram ska tas fram för planområdet för att säkerställa en hög kvalitetsnivå på gestaltning av offentliga och privata miljöer och för att säkerställa att kraven från plan- och kvalitetsprogrammet efterföljs.
- Förutsättningar och åtgärder som ökar den sociala och ekologiska hållbarheten i området i stort. Ett hållbarhetsprogram för Trollbäckens centrumstråk är framtaget och ska följas.
- Pilotstudie IVL- Kommunen deltar i ett utvecklingsprojekt som hålls av Svenska miljöinstitutet för att ta fram ett klimatberäkningsverktyg för stadsdelar.
- Dialog och förankring med boende och verksamhetsutövare i Trollbäcken. Under programsamrådet inkom över 140 yttranden. Synpunkterna berörde framförallt oro över ny bebyggelse i mängd och höjd, mötet mellan villor och flerfamiljshus samt en oro för ökade trafikproblem. Det framfördes också att det är viktigt att service och handel byggs ut för det utökade antalet boende. En kommunikationsplan som också innefattar behov av dialog utöver den som sker inom ramen för detaljplanprocessen behöver tas fram.
- Prövning av barns bästa i enlighet med barnkonventionen ska göras inom planprocessen.

Tidigare ställningstagande

Utvecklingen inom planområdet ska följa de riktlinjer som ges i planprogrammet för Trollbäckens centrumstråk som antogs av stadsbyggnadsutskottet den 23 oktober 2019 (§4).

En förstudie för Trollbäcken Centrum etapp 1, daterad 2021-06-30, har tagits fram för att översiktligt utreda vilka knäckfrågor som etappen har att hantera under planarbetet.

Ett förslag till etappindelning godkändes av SU den 23 september 2020 (§31). Etappindelningen har utgångspunkt i förslag till fastighetsutveckling från aktörer, lämplig tidpunkt för utförande, befintlig infrastruktur, mm.

Ett hållbarhetsprogram för Trollbäcken Centrumstråk, daterad 2021-02-03, har tagits fram till stöd för den kommande utvecklingen och som beskriver och konkretiserar arbetet med hållbarhet i utvecklingen av Trollbäckens

centrumsstråk, inom ramen för Agenda 2030. Programmet tydliggör hållbarhetsambitionerna i stadsbyggnadsprojektet med fokus på det pågående byggandet av den urbana miljön.

Planförfarande

Planarbeten kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Tidplan och finansiering

Preliminär tidplan:

Beslut om planuppdrag SU:	20 dec 2021
Dialog och beslut om samråd SU:	Q2 - Q3 2022
Beslut om granskning SU:	Q2 2023
Beslut om antagande KS/KF	Q4 2023
Laga kraft tidigast:	Q4 2023

Planarbetet finansieras av byggaktörer i enlighet med upprättade planavtal. Kommunen får intäkter från exploateringsbidrag samt anslutningsavgifter för vatten- och avlopp. Planförslaget kommer att kräva investeringar i kommunal infrastruktur, avseende breddning och omdragning av gata, VA- anläggningar samt åtgärder längs Drevviken. Enligt planprogrammets totalkalkyl ska kommunens utgifter till större delen täckas av intäkter från exploateringsbidrag från byggherrar samt markförsäljning. För att klara den kommunala standarden inom allmän plats kommer det att krävas skattefinansiering. I den här etappen blir det ett minusnetto då det inte finns några intäkter från markförsäljning. Utbyggnaden av gata kommer att innebära ett utökat driftansvar inom vägområdet vilket innebär ökade drift- och kapitalkostnader för gatu- och parkdrift.

En prövning av barnets bästa kommer att genomföras inom ramen för planarbetet.

Kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Under förutsättning att de riktlinjer som anges i detta tjänsteutlåtande, planprogram, förstudie och hållbarhetsprogram för Trollbäckens centrumstråk, är bedömningen att planläggning för angivet syfte är lämplig.