

Start PM

Detaljplan för bostäder vid Maria Sofias väg, Tyresö Strand

Projektgrupp:

Sophia Norrman Winter, planarkitekt (projektledare), Karl Hallgren, exploateringsingenjör (projektledare), Hanna Wikström (bygglovsarkitekt)

Byggherre:

Tyresö Bostäder

Markägareförhållanden:

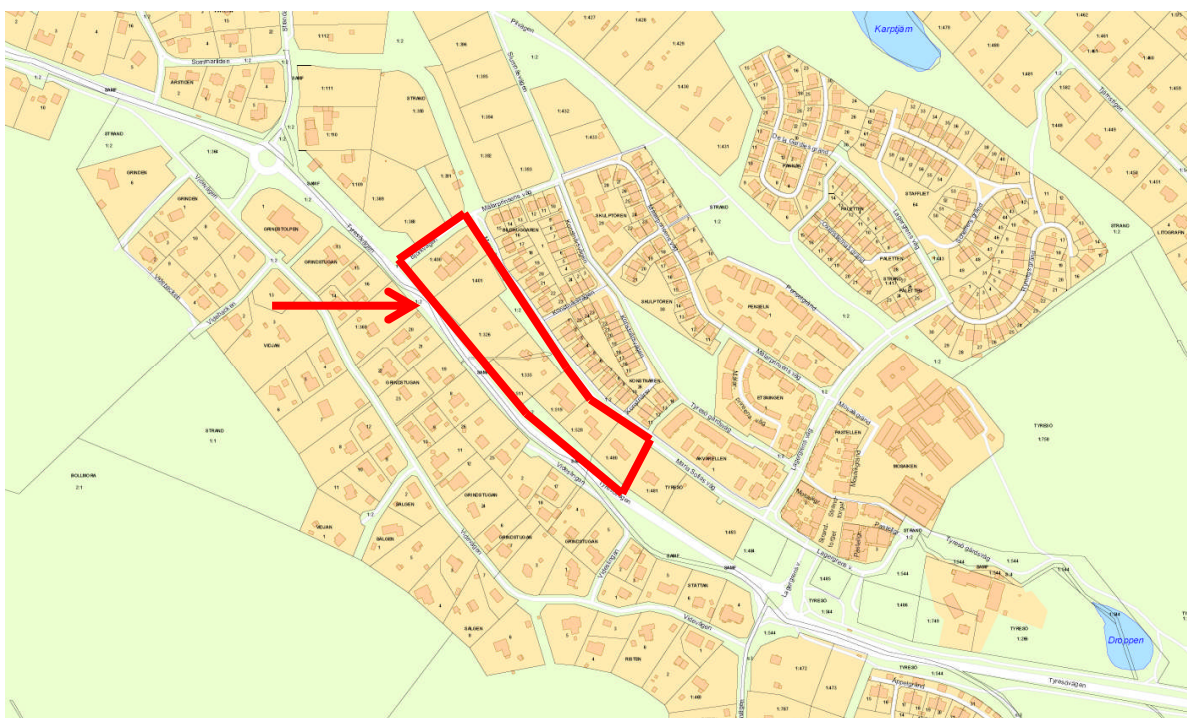
Fastigheterna Strand 1:335, 1:511, 1:519 – 520 och Tyresö 1:480 ägs av Tyresö Bostäder. Fastigheterna Strand 1:401 och vägfastigheten Strand 1:2 ägs av Tyresö kommun. Fastigheterna Strand 1:326 och 1:400 är privatägda

Planförfarande:

Normalt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet påbörjas under hösten 2013.



Planområdets lokalisering i Tyresö Strand

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

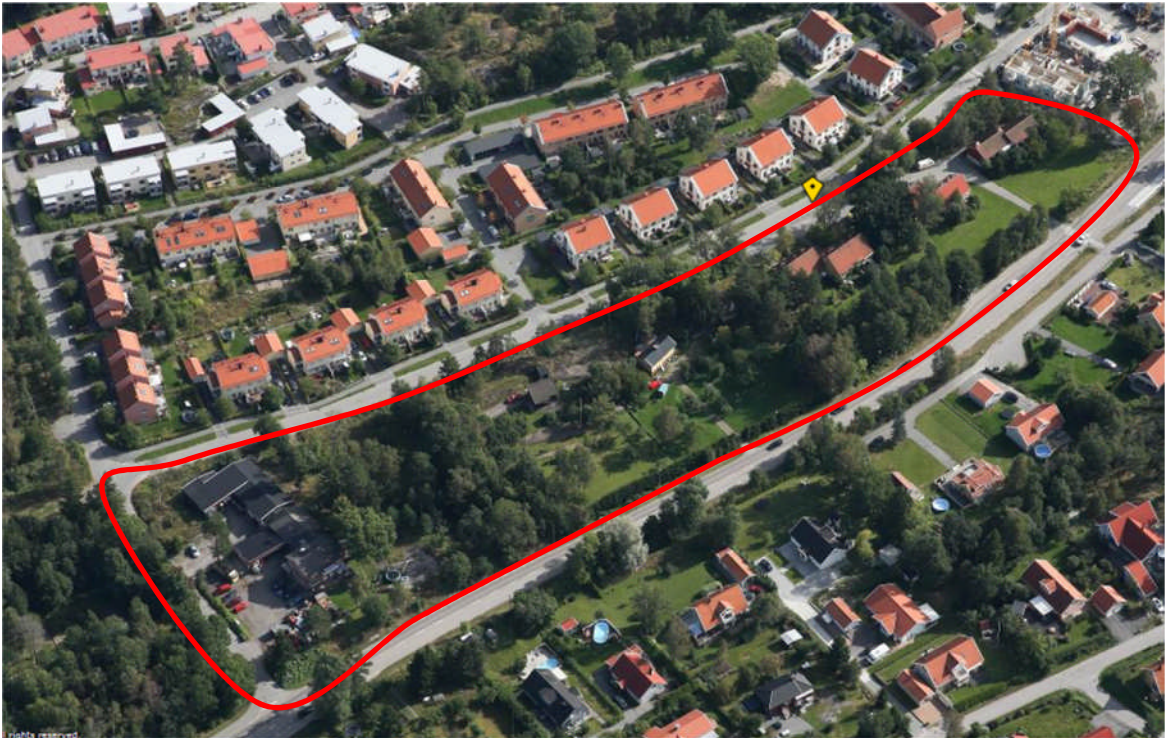
Bakgrund och förutsättningar

Behovet av attraktiva bostäder i områden med service och närhet till kollektivtrafik är stort både i kommunen och i regionen. I Tyresö finns en efterfrågan på lägenheter som gör det möjligt för ungdomar att flytta hemifrån och för äldre att kunna flytta från villan närmare service. Trädgårdsstaden i Tyresö Strand har successivt utvecklats med villor, radhus, parhus och mindre flerfamiljshus. I detta område har kommunen och Tyresö Bostäder under lång tid förvärvat fritidshusfastigheter för att på sikt planlägga för nya bostäder eller verksamheter. Tyresö bostäder har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för bostäder i flerfamiljshus. Området är beläget norr om Tyresövägen mellan det nyuppförda seniorboendet Porträttet och Björkvägen.

Enligt gällande översiktsplan föreslås markanvändningen arbetsplatsområde/område för tätare bebyggelse för området. Närmare anges ”*område för främst verksamheter och lättare industri, kontor eller handel. Området kan även lämpa sig för uppblandning med bostäder, förutsatt att bullerkraven klaras av. Inga bygglov beviljas innan detaljplanen är klar*”.

Delar av området har inte tidigare varit planlagt. I delar av området är tidigare plan upphävd.

I dag har socialförvaltningen bostäder i tre byggnader på området. Det finns två privata fritidshus, en byggnad med bilverkstad samt andra mindre verksamheter och en obebyggd tomt. Området har trädbevuxna trädgårdstomter och ger ett grönt intryck. Det finns en gångväg genom området där allmänheten kan passera mellan trädgårdsstaden och busshållplatsen vid Tyresövägen.



Planområdet sett från sydöst.

Tyresö bostäder har tagit fram ett första förslag på hur området skulle kunna förtätas med bostäder i 3 – 5 våningar i sammanlagt 10 huskroppar. Förslaget innehåller ca 160 bostäder, från 1 rok – 4 rok, där merparten är mindre lägenheter. Föreslagen parkeringsnorm är 0,76 dvs ca 124 parkeringsplatser. Områdets naturkvalitéer har varit styrande för hur bebyggelsen är placerad i terrängen. I planarbetet bör man vidare studera hur andra aspekter och förutsättningar kan påverka bebyggelsens placering och utformning. Bland annat pågår ett arbete för att förbättra framkomligheten på Tyresövägen. För att ta ett helhetsgrepp på områdets boendemiljö och trafiksituation bör utredningsområdet för planen också inkludera området för verksamheterna på fastigheten Strand 1:400 och Björkvägen som har en utfart mot Tyresövägen. Under planarbetet kommer ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets arkitektoniska kvalitéer och tekniska nivå.

Tyresö Bostäders förslag innefattar en idag privatägd tomt. Bostadsområdets omfattning kan behöva minskas beroende på möjligheterna att förvärva fastigheten.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Området innehåller en befintlig bilverkstad vars verksamhet eventuellt kan innebära en hälsorisk. Omfattningen av riskerna bedöms kunna hanteras och redovisas inom planarbetet med gängse planhandlingar. I övrigt bedöms inte planförslaget leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Hela planområdet är utsatt för **buller** från Tyresövägen. Bostäderna ska utformas så att de håller godkända riktlinjer och avstegsfall.
- **Kvalitetsprogram** som säkerställer en hög kvalitet i arkitektur, utemiljöer, energiåtgång och andra miljöaspekter som t ex dagvattenhantering ska tas fram. Kvalitetsprogrammet ska också fokusera på hur området integreras med övriga delar av trädgårdsstaden.
- **Exploateringsgrad**, byggnadshöjd, våningsantal, solstudie mm ska studeras. Området gränsar till en småskalig villabebyggelse på Tyresövägens södra sida samt 2 – 3 våningshus i trädgårdsstaden.
- Avståndet mellan befintliga och planerade bostäder och verksamheterna på fastigheten **Strand 1:400 (bilverkstad mm) ska utredas gällande risk**, tillstånd och framtida planer.
- De åtgärder som genomförs för att förbättra framkomligheten på **Tyresövägen** ska samordnas med denna plan. Det rör tredje körfältet, placering av busshållplatser och utfart från Björkvägen mm.

- Frågan om **transporter** ska utredas, de nya bostäderna kan rymma ca 200-300 personer: förhållandena för gående, cyklister, kollektivresenärer och bilister ska utredas.
- Området bör innehålla bra möjligheter till parkering för cyklister och bilister. **Parkeringsnorm för cyklister, bilister** och förutsättningar för **bilpool** ska utredas.
- Geotekniska förhållanden och eventuella **markföroreningar** ska utredas.
- **Naturvärden** ska inventeras och bevaras om det finns skäl.
- **Planområdets avgränsning** ska studeras.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan med normalt planförfarande. I uppdraget ingår att ta fram ett samrådsförslag.