



▲ MODLLEN VISAR FÖRSLAG TILL UTVECKLING AV OMRÅDET. BEBYGGELSEN INRYMMER CA. 200 BOSTÄDER. VY FRÅN SÖDER.



▲ SKISSFÖRSLAG TILL BYGGNATION. VY FRÅN SYDÖST (VENDELSÖVÄGEN) ILLUSTRATION: LINDBERG/STENBERG ARKITEKTER

DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Behovet av bostäder är fortsatt stort i regionen såväl som i Tyresö kommun. Ett flertal områden är utpekade som föreslagna förtätningsområden i kommunens gällande översiktsplan från 2008 samt i samrådsförslaget till ny översiktsplan. Ett område kring korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen finns utpekad som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse.

Under 2012-2013 förde kommunen samtal med byggherrar som då var intresserade av en exploatering inom planområdet. Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet gav i samband med detta Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett planarbete.

Nu har ett initiativ för en utveckling tagits över av Abacus och under processens gång har ytterligare en aktör, BoCenter Byggtjänst AB, förvärvat fastigheter inom planområdet. Det ursprungliga planområdet har alltså utökats. Bedömningen är att den föreslagna utvecklingen (och utökningen av planområdet) innebär en mycket positiv utveckling för området och att den ligger väl i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål.

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter, förbättra förutsättningarna för trafikmiljö och parkeringslösningar med väl definierade ytor för alla trafikslag samt till skapa ett attraktivt och mer stadsmässigt gaturum.

SYFTET MED DETALJPLANEN

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i 3-5 våningar, verksamhetslokaler (avsedda främst för restaurang/handel) med tillhörande gemensamma vistelse- och underjordiska parkeringsgarage samt möjliggöra för ett trafiksäkert och attraktivt gaturum i och i anslutning till planområdet.

DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Planområdet består av två delområden. Delområde ett är beläget norr om Vendelsövägen och omfattas av de fastigheter som utvecklas av Abacus. Delområde två är beläget söder om Vendelsövägen och utgörs av de fastigheter som utvecklas av Bocenter Byggtjänst.

Delområde 1: Den nya bebyggelsen bildar ett nytt kvarter utmed Vendelsövägen. Husens fasader följer omgivande gator och omfamnar en ny gård som öppnar sig mot villabebyggelsen i norr. Mellan de tre byggnadsvolymerna ges inblick mot gården och man kan röra sig informellt genom kvarteret.

Byggnadernas höjd är 4 våningar med ytterligare en indragen femte våning mot Vendelsövägen och trappar ner till 3 våningar mot villorna i norr. Bottenvåningarna är markerade och innehåller bostadsentréer och bostadskomplement samt lokaler mot det nya torget i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.

Föreslagen bebyggelse inrymmer sammanlagt ca 110 lägenheter.

Delområde 2: Den nya bebyggelsen är uppdelad i fyra flerbostadshus i form av ett lamellhus och tre större stadsvillor. Byggnadernas höjd är 4 våningar med ytterligare en indragen femte våning mot Vendelsövägen och trappar ner till 3 våningar mot villorna söder om planområdet.

Lamellhuset har genomgående stora lägenheter och små enkelsidiga lägenheter mot gården. I bottenvåningen finns lokaler i sydöstra delen som vänder sig mot torgytan vid korsningen Slättvägen/Vendelsövägen. I förlängningen av Klockvägen har lamellhuset dragits in något vilket skapar ett samspel med motstående hus på andra sidan Vendelsövägen. Detta bidrar också till att ge variation längs fasaden mot Vendelsövägen.

Stadsvillorna har små enkelsidiga lägenheter, de yttre med entré från Svalvägen och Slättvägen. Den mittersta stadsvillan nås från det mittersta trapphuset i lamellhuset via en glasad passage över gården.

Den föreslagna bebyggelsen inrymmer sammanlagt ca 103 lägenheter.

KONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och stadsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse. Ambitionen är att på sikt till skapa en mer stadsmässig karaktär kring hela korsningen vid Södergården. Det fortsatta planarbetet

och det kvalitetsprogram som kommer att upprättas ska ta hänsyn till detta och ange riktlinjer och krav för att säkerställa hög kvalitet för hela projektet med hänsyn till bebyggelsens utformning (avseende placering och volym), materialval, disponering av ytor, planteringar m.m.

Korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen är som mest trafikintensiv under rusningstider samt under lunchtid, då det finns ett flertal populära lunchrestauranger vid platsen. I dagsläget är gatans och kvartersmarkens zoner dåligt definierade vilket resulterar i bristande parkeringssituation med negativa konsekvenser för fotgängare, främst sett ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik, vilket skapar goda förutsättningar för förtätning.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta (främst avseende bensinstationen) inom delar av planområdet ersätts med bebyggelse och gröngjord gårdsyta. Detta innebär att dagvatten på ett bättre sätt kan tas om hand inom fastigheten, vilket innebär mindre belastning på befintliga system. Inom övriga delar, där gröngjord yta ersätts av hårdgjord yta ska detta kompenseras genom erforderliga åtgärder, genom s.k. "grön design".

En dagvattenutredning kommer att genomföras till granskningskedet som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.