PLANPROGRAM FÖR TROLLBÄCKENS CENTRUMSTRÅK

tyresö kommun

FÖRORD

Planprogrammet för Trollbäckens centrumstråk är en del i arbetet med att förverkliga Tyresö kommuns översiktsplan, som slår fast i vilken riktning Tyresö ska utvecklas fram till år 2035.

Ett av målen i översiktsplanen är att värna Tyresös gröna och blå karaktär, med naturen, sjöarna, kusten och nationalparken. Samtidigt vill vi bygga fler bostäder för att våra barn och unga ska kunna bo kvar eller återvända till kommunen i ett senare skede i livet. Vi är också en del av en expansiv region och behöver därför även ge möjlighet för nya Tyresöbor att flytta hit.

Grundidén i översiktsplanen är att förtäta i centrala områden samt längs viktiga stråk i syfte att skapa mer stadsmässiga, levande och attraktiva boendemiljöer. Trollbäckens centrumstråk är ett av dessa områden. Här ryms bostäder med olika upplåtelseformer, nya arbetsplatser och en utökad service. Ett stärkt kommersiellt utbud ger ett mer levande och tryggt centrum som inbjuder till möten och lokala evenemang. Ny bebyggelse, bättre förutsättningar för kollektivtrafik och anpassning till fotgängare och cyklister skapar en attraktiv närmiljö, där vi även ger ökad möjlighet till lek och rekreation i en grön struktur. Med bostäder och service för alla åldrar, går det att bo i Trollbäcken hela livet. Genom att bygga ut det så kallade landstingshuset intill Alléplan, får vi en större vårdcentral, ett nytt bibliotek och frigör lokaler för nya förskoleavdelningar.

Men denna utveckling tar lång tid att genomföra, kanske 10-15 år. Och det bygger på frivillighet bland fastighetsägarna i området. Flexibla avgränsningar av utvecklingsområdet ger valmöjligheter för de berörda fastighetsägarna. Det möjliggör ekonomiskt hållbara lösningar, men också en mjuk övergång från villastaden till den nya bebyggelsen. Utvecklingen av centrumstråket måste ske med stor respekt för de närboende.

För att kunna förverkliga hela planprogrammet behöver även trafikinfrastrukturen byggas ut. Trafiksituationen på Gudöbroleden måste lösas genom anpassningar för utökad kollektivtrafik, nya cykelvägar samt ombyggda trafikplatser och infartsparkeringar.

Utvecklingen av Trollbäckens centrumstråk kommer att skapa nya boendealternativ, ökad tillgänglighet till kommunal och kommersiell service och en attraktiv närmiljö. Jag är övertygad om att slutresultatet blir något som de allra flesta Trollbäckenbor uppfattar positivt.

Mats Lindblom (L),
Ordförande i Stadsbyggnadsutskottet,
Tyresö, oktober 2019

SAMMANFATTNING

VISION OCH IDENTITET

Tyresö kommuns vision är ”I Tyresö finns det hållbara livet, nära storstad, skog och skärgård. I Tyresö finns plats för alla – här trivs nya tankar. Tillsammans skapar vi trygghet och tillit. Tyresö är hemma!”. Detta planprogram är framtaget för att vara en konkretiserad vision för Trollbäckens centrumstråk. För att stärka Trollbäckens identitet i kommunen har följande fyra ledord tagits fram för centrumstråket:

- Välkomnande
- Företagsamt
- Varierat
- Grönt

Planprogrammet är ett underlag med riktlinjer för kommande detaljplaner. Genom dessa kan stråkets funktion som knutpunkt förstärkas med fler mötesplatser, bostäder, handel och service. Detaljplanerna kan även bidra till en mer medveten gestaltning av området. Detta för att Trollbäcken ska få en mer välkomnande entré och för att öka centrumstråkets attraktivitet som handels-, bostads- och mötesplats. Ambitionen är att stärka stråkets identitet och att knyta ihop det med omkringliggande områden.

PROGRAMFÖRSLAG

Visionen är att Vendelsövägen utvecklas till ett stadsrum med grönska snarare än en ren bilväg. Gaturummet förtätas med bostäder, handel och service med entréer mot Vendelsövägen, vilket bidrar till ett levande stråk.

Planprogrammet omfattar ett större och mer varierat utbud av bostäder samt mer kommersiell och offentlig service i enlighet med översiktsplan Tyresö 2035. Nya stadsradhus och flerfamiljshus med lokaler i bottenvåningen utmed Vendelsövägen kompletterar den befintliga bebyggelsen. Olika aktivitetsytor och separat gång- och cykelstråk uppmuntrar till rörelse. Här införs rum för aktivitet, möten och grönska.

Centrumstråket delas in i tre olika delområden med lite olika karaktär. Norra delen av Vendelsövägen, norr om Trollbäckens centrum, som mer stadsmässig med flerfamiljshus, handel och verksamheter. Trollbäckens centrum som utgör den centrala delen där främst handel, service och mötesplatser utvecklas. Den södra delen av Vendelsövägen, söder om Trollbäckens centrum, utgörs i huvudsak av bostäder i flerfamiljshus och radhus men även enstaka handelslokaler och mötesplatser.

BEHOVSBEDÖMNING

Föreslagen utveckling av bostäder och verksamheter inom programområdet bedöms som lämplig. Ny bebyggelse kan bidra till att bättre länka ihop olika områden och funktioner i Trollbäcken. En utveckling kan även ge ekonomiska förutsättningar att stärka befintliga och skapa nya kvaliteter i området samt ge bättre underlag för både offentlig och kommersiell service. Programmet ger möjlighet att genom nya detaljplaner ge incitament för en mer medveten gestaltning av området, vilket gör att hela Trollbäcken får en mer välkomnande entré.

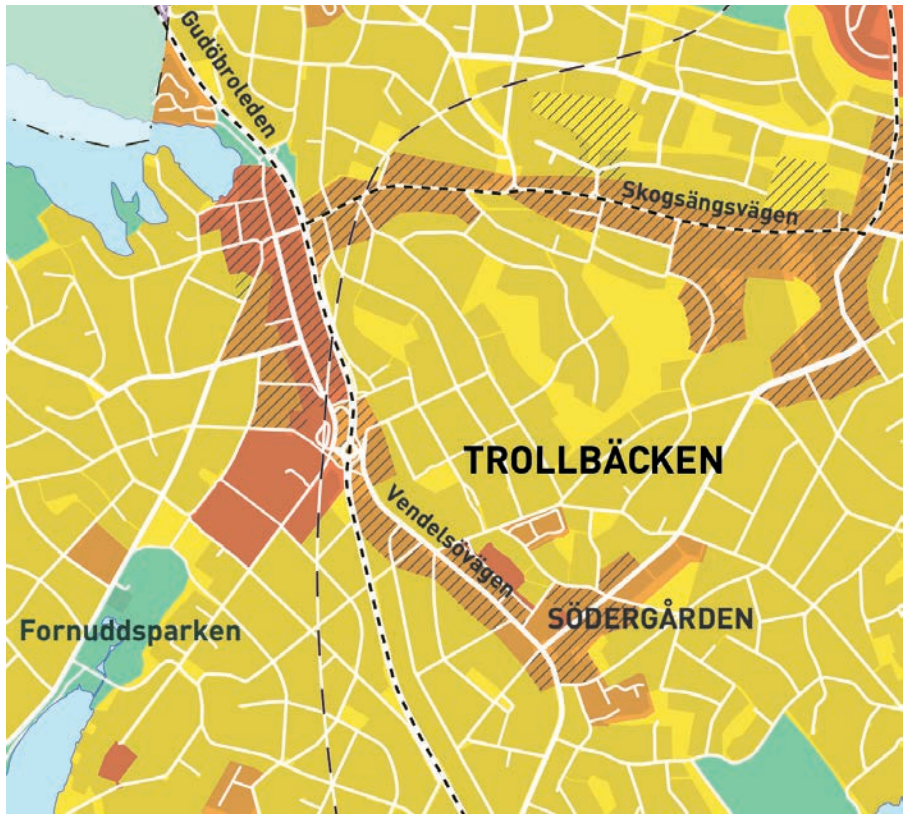
INNEHÅLL

INLEDNING 6
VISION OCH IDENTITET 7
Vision för Trollbäcken ... 7
Identitet ... 8
PROGRAMFÖRSLAG 10
Socialt medveten samhällsplanering ... 11
Offentliga utemiljöer ... 12
Framkomlighet ... 15
Bebyggelse ... 16
DELOMRÅDEN 18
Norra delen av Vendelsövägen ... 20
Trollbäckens centrum ... 22
Södra delen av Vendelsövägen ... 24
FORTSATT PLANERING OCH GENOMFÖRANDE 26
Utbyggnad och förtätning sker över tid ... 26
Aktörer ... 26
Detaljplaner ... 26
Huvudmannaskap ... 27
Ägandestruktur ... 27
Fastighetsbildning ... 27
Genomförandeekonomi ... 27
KONSEKVENSER 28
Behovsbedömning ... 29
OMRÅDESANALYS 30
Områdesbeskrivning och historik ... 30
Gällande detaljplaner / riksintresse / §113 ... 31
Huvudmannaskap ... 32
Grönstruktur ... 33
Grundförhållanden ... 33
Kulturvärden ... 33
Miljökvalitetsnormer (MKN) ... 34
Teknisk försörjning ... 35
Risker och buller ... 36
Trafik, kommunikationer och parkering ... 38
VILL DU VETA MER? 40
Vad är ett planprogram? ... 40
Så här har vi tagit fram planprogrammet ... 40
Fördjupningsmaterial ... 41
Medverkande ... 41
Kontaktuppgifter ... 41

INLEDNING

Tyresö växer och till år 2035 förväntas Tyresö ha 60 000-65 000 invånare. I kommunens översiktsplan, Tyresö 2035, som antogs i maj 2017 finns en utvecklingsstrategi för kommunen. Denna syftar till att skapa en mer sammanhållen kommun genom att arbeta med stråk som förtätar, förstärker och knyter ihop kommunens olika delar. Ett av de stråk som pekas ut i översiktsplanen är Vendelsövägen i Trollbäcken som även omfattar Trollbäckens centrum.

FÖRTÄTNINGSOMRÅDEN INOM TROLLBÄCKEN ENLIGT ÖVERSIKTSPLAN TYRESÖ 2035



Trollbäcken är en populär kommundel som kan ges ett större och mer varierat utbud av bostäder. Detta för att möta bostadsbehovet i livets olika skeden för de som bor och vill bosätta sig i Trollbäcken. Dessutom behöver kommundelens centrum även fortsättningsvis vara livskraftigt och därför utvecklas för att svara upp mot framtidens efterfrågan på bättre service, handel och inbjudande offentliga miljöer med mötesplatser av hög kvalitet. De verksamheter som finns i området har successivt växt fram under flera år och gestaltningen har tidigare inte prioriterats.

Området omfattas av äldre byggnads- och detaljplaner som begränsar utvecklingen. För att ta ett samlat grepp på utvecklingen av Trollbäckens centrala delar och för att genomföra kommunens översiktsplan fick stadsbyggnadsförvaltningen 2017-03-22 i uppdrag att upprätta ett formellt planprogram för Trollbäckens centrumstråk. Programmet konkretiserar översiktsplanens intentioner och ger riktlinjer för kommande detaljplaner. I samband med framtagandet av detaljplaner kan gestaltningen av området utformas mer detaljerat.

Syftet med planprogrammet är att tydliggöra den önskade utvecklingen av Trollbäckens centrumstråk utifrån gällande översiktsplan och i linje med ledorden: välkomnande, företagsamt, varierat och grönt. Inom planområdets avgränsning förtätas det med bostäder, service och verksamheter inom ett redan bebyggt område. Här kan attraktiva miljöer och mötesplatser utvecklas samt grönska inrymmas i detta centrala läge. Planprogrammet stärker kommande detaljplaners möjligheter att arbeta för en medveten gestaltning och en mer välkomnande entré till Trollbäcken. Olika intressegrupper såsom boende, fastighetsägare, verksamhetsägare, handlare, exploatörer, remissinstanser med flera har under programmets framtagande getts möjlighet att tycka till kring förslaget.

Programmets riktlinjer visar både på kortsiktiga och på mer visionära möjligheter för hur centrumutvecklingen kan ske. Ambitionen är att stärka stråkets identitet och att knyta ihop det med omkringliggande områden med lummiga villatomter.

VISION OCH IDENTITET

Visionen anger inriktningen för programförslaget. Kopplat till visionen finns fyra ledord som beskriver att Trollbäckens centrumstråk ska vara välkomnande, företagsamt, varierat och grönt.

Den övergripande visionen för Tyresö kommun är ”I Tyresö finns det hållbara livet, nära storstad, skog och skärgård. I Tyresö finns plats för alla – här trivs nya tankar. Tillsammans skapar vi trygghet och tillit. Tyresö är hemma!”. För att nå dit har kommunen bland annat tagit fram en översiktsplan – Tyresö 2035. Det är ett av kommunens viktigaste styrdokument. I den beskrivs den långsiktiga mark- och vattenanvändningen genom utvecklingsstrategin; att Tyresö ska utvecklas till en sammanhållen kommun med mötesplatser och centrumbildningar samtidigt som naturen och vattnet görs mer tillgängligt.

I översiktsplanen finns beskrivet hur kommunen översiktligt vill utveckla Trollbäckens centrumstråk genom att öka utbudet av bostäder och service, skapa ett levande torg med plats för möten och lokala evenemang, skapa entréer till naturen och knyta samman kommunens olika delar.

Planprogrammet för Trollbäckens centrumstråk tar avstamp i och konkretiserar kommunens vision och översiktsplan. Förutsättningarna för stråkets utveckling tydliggörs.

VISION FÖR TROLLBÄCKEN

Alla boende i Trollbäcken ska ha ett kommundelscentrum att räkna med. Trollbäckens centrumstråk är ett välkomnande och trivsamt stråk med varierande och kvalitativa offentliga miljöer i mänsklig skala. Det finns tydliga, trygga och inbjudande mötesplatser för alla.

Det centrala läget innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla och nyttja kollektiva färdmedel. Skolbarnen kan tryggt gå och cykla till skolan på separerade gång- och cykelbanor. I centrumstråket upplever vi att det är nära till allt. Knutpunkten Alléplan skapar tillsammans med knutpunkter i och utanför Trollbäcken ett nätverk av attraktiva platser för såväl arbete som fritid. Det är lätt att orientera sig. Ökad tillgänglighet och kortare avstånd innebär att även människor med funktionsvariationer får ökade möjligheter att röra sig fritt.

Det är attraktivt att starta och driva företag och verksamheter i centrumstråket. Nya bostäder kompletterar befintligt utbud och fler boende i stråket ger ett större kundunderlag för verksamheterna. Den varierade miljön ger liv och rörelse till centrumstråket där boende, arbetande och besökare möts. Naturen, vattnet och det lummiga villaområdet finns nära och fler parker än idag välkomnar alla och lockar till aktivitet, möten, lek, kultur och rekreation.

IDENTITET

I översiktsplanen anges vilka värden som Tyresöborna vill stärka. Dessa kallas för Tyresös identitet och är tillsammans med vision och utvecklingsstrategi vägledande för arbetet med detta planprogram.

Tyresös identitet

Under processen att ta fram den nya översiktsplanen utkristalliserades vilka värden som Tyresöborna vill stärka. Dessa är hållbart, mänskligt och grönt och blått, vilket utgör Tyresös identitet.

Teman

Tyresös identitet stärks ytterligare genom att fyra teman adderas; aktivt, nära, varierat och tillsammans.

De globala målen – Agenda 2030

2015 enades FN:s 193 medlemsländer om att anta de globala målen. Syftet är att människor på en global skala ska kunna enas om en definition kring hållbar utveckling med hjälp av mål och delmål och på sikt kunna mäta hur arbetet fortgår. De kommande 15 åren har medlemsländerna enats om att åstadkomma tre saker. Att utrota extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor samt att lösa klimatkrisen. Utvecklingen av Trollbäckens centrumstråk ska bidra till att uppfylla de globala målen.

Ledord för Trollbäckens centrumstråk

För att Trollbäckens centrumstråk ska bidra till att stärka Tyreös identitet och skapa sig en egen har fyra ledord arbetats fram. Dessa är: välkomnande, företagsamt, varierat och grönt.

VÄLKOMNANDE

Centrumstråket ska vara välkomnande för alla. Både Trollbäcksbor och besökare, arbetande och flanörer, barn och vuxna – alla ska känna sig välkomna. Stråket ska vara en tydlig entré till kommunen och Trollbäcken.

FÖRETAGSAMT

Centrumstråket ska lyfta fram lokala näringsidkare och skapa ett företagsvänligt centrumstråk i mänsklig skala. Det ger mer service och arbetstillfällen till Tyresöborna.

VARIERAT

Centrumstråket ska vara varierat både till innehåll och i sin gestaltning. Byggnader såväl som miljöerna mellan dessa ska ha höga arkitektoniska kvaliteter. Här finns en variation av boendeformer, utemiljöer, service, handel med mera.

GRÖNT

Centrumstråket ska upplevas som ett grönt stadsrum med parker i olika storlekar och gröna gator. Det ska vara trivsamt för gående och cyklister och locka till att stanna upp och mötas.

PROGRAMFÖRSLAG

Detta programförslag inleds med en övergripande beskrivning av utvecklingen av Trollbäckens centrumstråk som helhet. Sedan beskrivs de tre delområdena — norra delen av Vendelsövägen, Trollbäckens centrum och södra delen av Vendelsövägen.

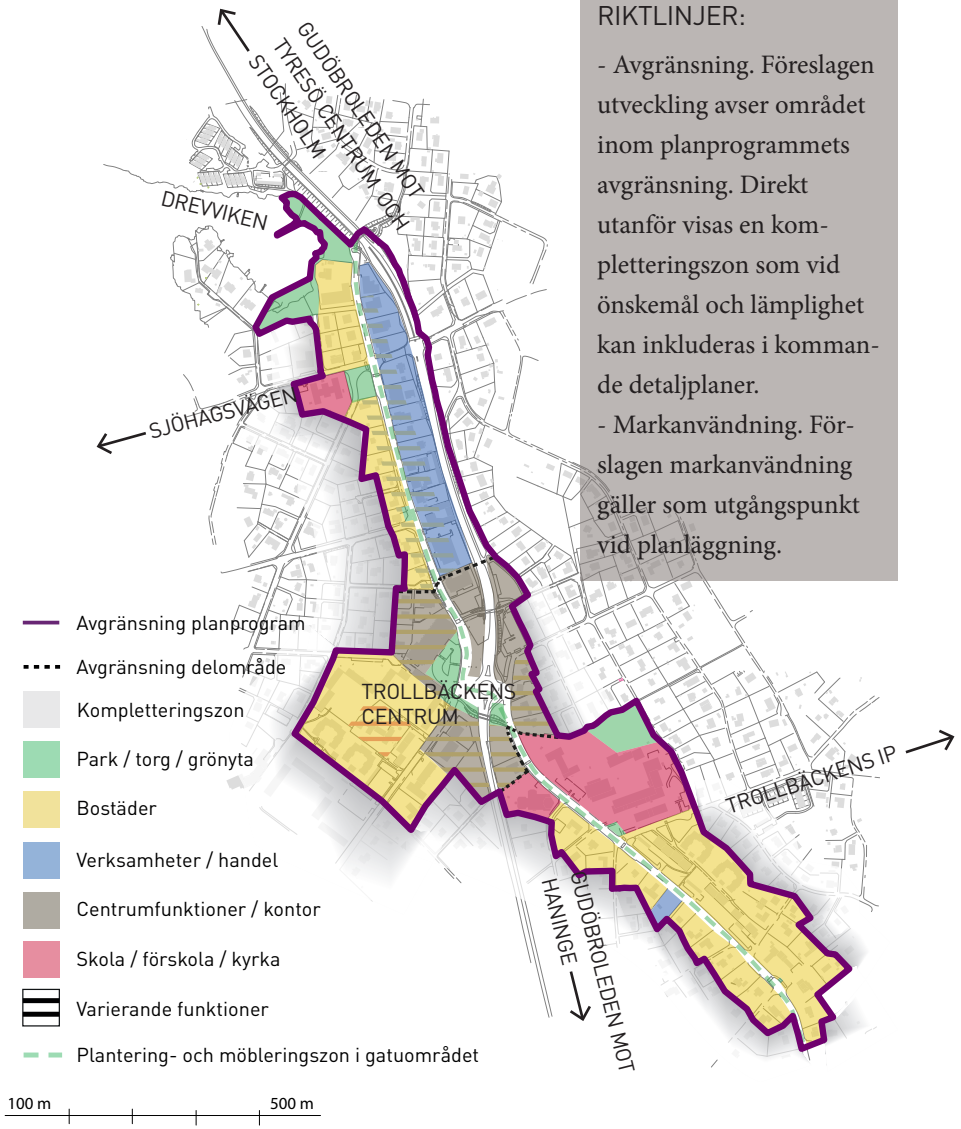
Trollbäcken är en omtyckt kommundel men dagens kommundelscentrum behöver svara upp mot den efterfrågan på service som finns och som ökar. Kommunens ambition är att delar av Vendelsövägen och Gudöbroleden samt Alléplan ska utvecklas till ett centrumstråk. Genom ny bebyggelse och nya offentliga rum kan stråkets funktion som kommundelscentrum förstärkas med fler mötesplatser, bostäder, handel och service. Det ger i sin tur nya arbetsplatser.

Planprogramområdet omfattar delar av Vendelsövägen och Gudöbroleden med angränsande fastigheter. Området avgränsas i norr av Drevviken. I söder går stråket ner till Södergården vid Vendelsövägens korsning med Klövervägen.

Fler människor kommer att röra sig såväl i, som till och från området. Orienterbarhet skapar trygghet och därför planerar kommunen så att placering och utformning av nya byggnader, gator, torg och parker ska göra det lätt att hitta – oavsett färdmedel. Det ska vara lätt att orientera sig och förstå vägen mot Tyresö centrum, Trollbäckens IP, Fornuddsparken, Nacka, Stockholm, Haninge och andra målpunkter.

Kartbilden visar en övergripande bild över förslagen markanvändning som beskrivs mer i avsnitten för respektive delområde. Direkt utanför planprogrammets gräns visas en kompletteringszon. Fastigheter inom kompletteringszonen får inkluderas i kommande angränsande detaljplaner om fastighetsägaren önskar det och kommunen anser det vara lämpligt.

AVGRÄNSNING OCH MARKANVÄNDNING

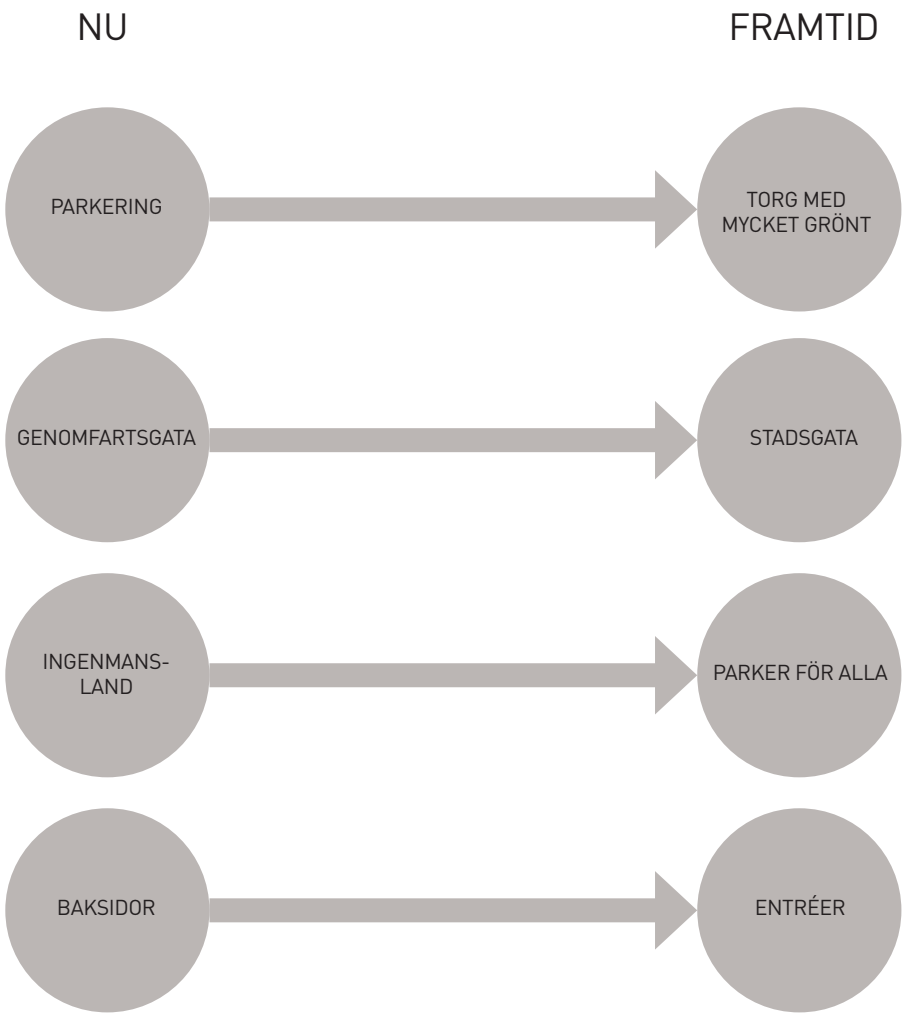


RIKTLINJER:

- Avgränsning. Föreslagen utveckling avser området inom planprogrammets avgränsning. Direkt utanför visas en kompletteringszon som vid önskemål och lämplighet kan inkluderas i kommande detaljplaner.
- Markanvändning. Förslagen markanvändning gäller som utgångspunkt vid planläggning.

INRIKTNING

Med föreslagen markanvändning kan området utvecklas enligt nedan:



SOCIALT MEDVETEN SAMHÄLLSPLANERING

Utvecklingen av Trollbäckens centrumstråk förväntas bidra till en långsiktig utveckling av boende i centrala lägen. Det mänskliga perspektivet lyfts fram genom utveckling av olika typer av mötesplatser, gång- och cykelstråk samt närhet till handel och kollektivtrafik. Vid framtagandet av planprogrammet har synpunkter från allmänheten tagits in och bearbetats. Delaktighet är möjlig även i den fortsatta planeringen då det kommer finnas tillfällen för samråd.

Barnperspektiv

Trygga skolvägar med separerade gång- och cykelbanor samt utvecklingen av förskolor och skola är fokusområden för barnperspektivet inom programområdet.

Jämställdhet

Människor ska kunna röra sig och vistas i den offentliga miljön på lika villkor. Att planera med ett jämställdhetsperspektiv innebär att särskilt uppmärksamma och försöka åtgärda de skillnader som olika människor upplever. I stråket innebär detta närhet till kollektivtrafik, låsbara cykelparkeringar, olika typer av mötesplatser med sittmöjlighet där trygghet uppmärksammas i utformningen.

Att planera för en jämställd byggd miljö ger ofta fördelar för fler än målgruppen. En inkluderande miljö bidrar till liv och rörelse och olika typer av mötesplatser skapar förutsättningar för människor att träffa varandra.

Funktionsvariation

Kortare avstånd ger barn, unga, pensionärer och människor med funktionsvariation ökade möjligheter att röra sig fritt. Inom programområdet kan väl utformade offentliga miljöer så som tydlighet i trafiken med separerade gång- och cykelbanor och tillgång till återkommande sittmöjligheter även ge ett mervärde för alla.

OFFENTLIGA UTEMILJÖER

Torg och parker

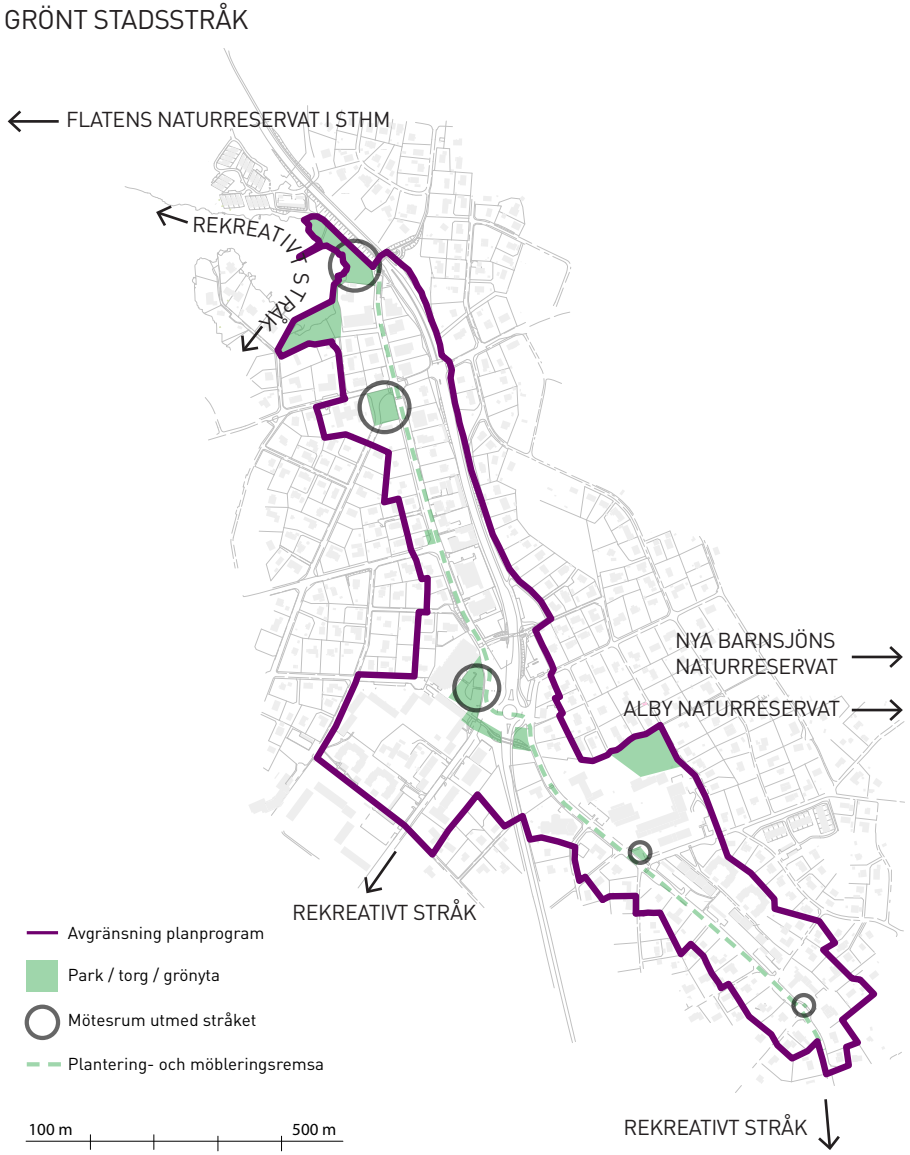
Det finns stor potential för att skapa nya kvalitativa offentliga utemiljöer. Istället för parkeringsytor och odefinierbar mark anläggs mötesplatser i form av torg och parker. Här ska finnas något för alla. Kommunen värnar om att bevara och stärka de befintliga gemensamma natur- och parkytorna och öka tillgängligheten till vattnet.

Kommunen ska medverka till en flexibel och varierad utformning av torg och parker längs hela stråket, som ska genomsyras av trädplanteringar, lägre planteringar och små mötesplatser. Parker och torg ska ges en tydlig användning och grönytor ges ett sammanhang så att det framgår om det är en privat gård eller en offentlig park. Miljön ska uppmuntra till lek och rörelse. Mötesplatser, som parker, torg och hållplatser, ska vara överblickbara.

Längs Vendelsövägen utvecklar kommunen ett grönt stadsstråk, för att vägen ska bli ett stadsrum snarare än enbart en bilväg. Med en planterings- och möbleringsremsa mellan körbana och cykelväg längs Vendelsövägen, ges stråket en tydlig grön karaktär. Här kan det rymmas olika typer av växtlighet allt ifrån träd till marktäckare. Remsan kan även fungera som en möbleringszon för exempelvis lyktstolpar, sittmöjligheter och cykelställ. Längs Vendelsövägen ska dessutom mindre parker och torg bidra till grönska, möten, upplevelser och vila. Utmed Vendelsövägen föreslås ett avstånd på 200-400 meter mellan olika typer av rum för grönska, aktiviteter, möten och platser att pausa på.

RIKTLINJER:

- Parker och torg ska ges en tydlig användning och vara återkommande inom 400 meter.



Planterings- och möbleringsremsan kan vara flexibel i bredd beroende på utrymme men är tänkt att löpa utmed körbanans ena sida längs hela stråket. Grupperingar av träd kan anpassas efter situation, exempelvis vid utfarter. Den enkla och flexibla strukturen bidrar med ett lugn till ett i övrigt mycket varierat område. I remsan ryms träd, och lägre plantering intill gång- och cykelstråket. Remsan kan bitvis även vara hårdgjord med exempelvis stenmjöl som kontrast till växtligheten för att framhäva denna.

Vendelsövägen utformas till en inbjudande gatumiljö genom grönska och gestaltning av bebyggelsen. Den som rör sig längs Vendelsövägen ska lätt kunna orientera sig och miljön ska visa att det finns ett centrumstråk och ett kommundelscentrum.

Stärkta gröna samband gör det trivsamt för människor att röra sig och skapar även spridningsvägar för växter och djur. Planteringar inom kvartersmark bidrar också till det gröna sambandet.

REFERENSBILDER: PLANTERINGSREMSA

PRINCIPSKISS PLANTERINGS- OCH MÖBLERINGSREMSA

Gator

Vendelsövägens stråk ska vara tillgängligt för gång- och cykel-, kollektiv- och biltrafik. Gaturummet som idag breder ut sig och uppfattas som en genomfartsgata kommer definieras och ges två gångbanor och en dubbelriktad cykelväg. Detta för att öka trafiksäkerheten för gående och cyklister. Separat gång- och cykelväg bidrar även till trygga skolvägar. Korsningspunkterna kommer att göras tydliga och med säkra passager. Gaturummet görs om så att det blir mer plats för människor och grönska.

Vendelsövägens utformning utgår från en principsektion som är 14 meter. Detta innebär också att vägen vid Alléplan blir smalare och tydligare avseende vad som är väg respektive torgyta. För att även kunna inrymma en grön remsa och träd behövs ytterligare 2-3 meter, vilket ger totalt 17 meter på de bredaste ställena. I den gröna remsan kan vägmärken, belysningsstolpar, träd och cykelparkering placeras.

Parkeringsplatser för bilar och cyklar placeras i anslutning till kollektivtrafikförbindelser vid Alléplan och om möjligt i garage under kommande bebyggelse. Cykelparkeringar ska förankras i marken för ramlåsning och en del ska även ha väderskydd.

För tillkommande bebyggelse ställs krav på ett lågt bilinnehav för de boende. I och med detta centrala läge förväntas dessa i större utsträckning gå, cykla, använda kollektivtrafik och alternativa transportlösningar i stället för att ha ett eget bilinnehav.

RIKTLINJER:

- Två gångbanor (en på varje sida).
- En dubbelriktad cykelväg.
- Cykelparkeringar vid kollektivtrafikförbindelser.
- Planteringsremsa utmed Vendelsövägen.

PRINCIPSEKTION FÖR NORRA DELEN AV VENDELSÖVÄGEN

PRINCIPSEKTION FÖR SÖDRA DELEN AV VENDELSÖVÄGEN

FRAMKOMLIGHET

Kommunen planerar för bättre framkomlighet i centrumstråket enligt strategierna i översiktsplanen. Det handlar bland annat om att trafikmiljöerna ska bidra till ett attraktivt och levande Tyresö och att hållbara transporter ska prioriteras.

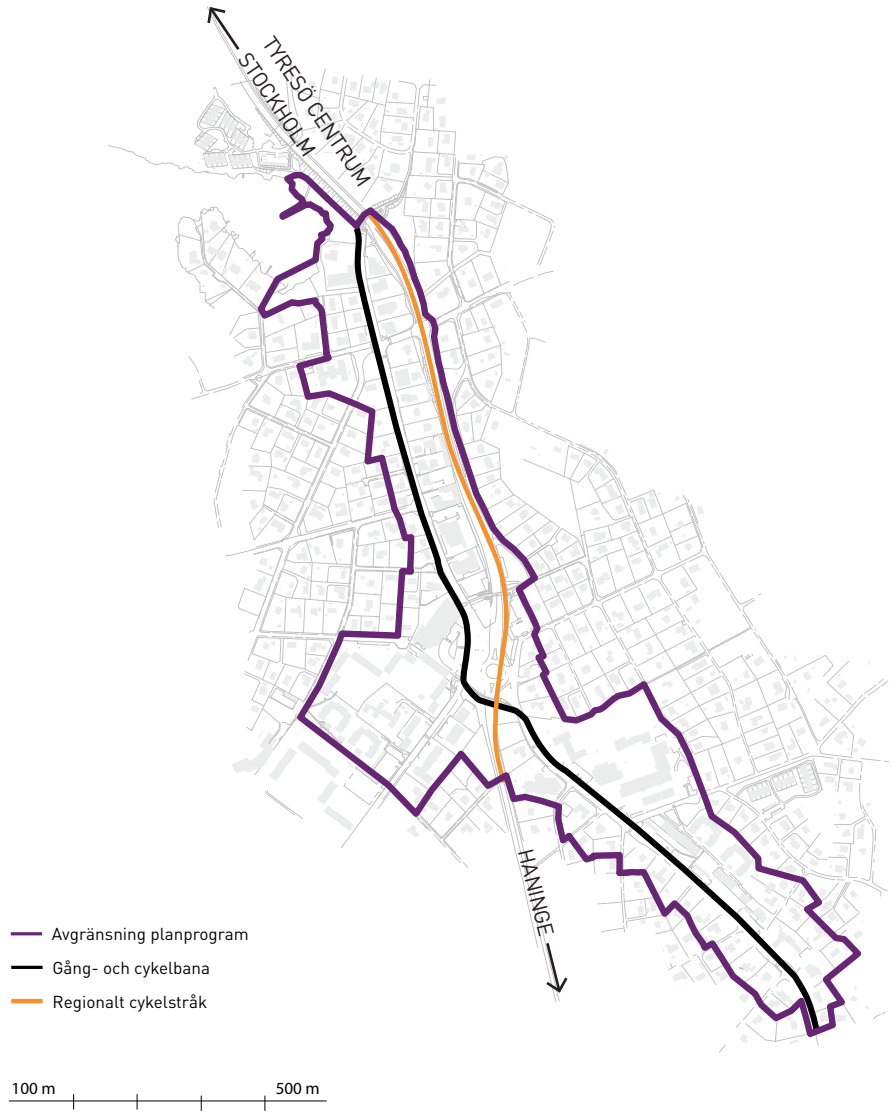
Framkomligheten förbättras för alla trafikslag genom tydlighet för gående och cyklister. Det ska finnas möjligheter att gå och cykla på ett tryggt sätt inom centrumstråket. För att nå olika målpunkter inom kommunen ska det lokala cykelvägnätet stärkas, utvecklas och bli lättare att hitta inom. Detta kompletteras av det regionala cykelstråket ”Vendelsöstråket” längs Gudöbroleden.

Alléplan fungerar som en nod för kollektivtrafiken lokalt längs Vendelsövägen och regionalt längs Gudöbroleden. För att göra resandet med kollektivtrafik attraktivt ska hållplatser vara trivsamma och överblickbara. Byten mellan olika linjer eller trafikslag ska vara snabba och enkla. Bussarnas framkomlighet utmed Gudöbroleden prioriteras i korsningarna och genom kollektivtrafikkörfält där detta är möjligt.

Ökning av resenärer ska hanteras genom ökad kapacitet i kollektivtrafiken, det regionala cykelstråket ”Vendelsöstråket” och genom minskad användning av bil. För att få till en kapacitetsstark kollektivtrafik genom Trollbäcken bör separat bussfil utmed Gudöbroleden anläggas. På längre sikt kan det även bli aktuellt med spårtrafik.

Cykelparkeringar placeras centralt i markplan såväl vid Trollbäckens centrum som i anslutning till kollektivtrafikförbindelser. Bilparkering föreslås i ett underjordiskt garage eller i ett parkeringshus. Parkering i Trollbäckens centrum är i första hand till för de som ska handla. Behovet av närliggande parkeringar i markplan för rörelsehindrade ska tillgodoses. Det kommer inte finnas parkeringsplatser längs Vendelsövägen. För boende och verksamheter ska parkeringar lösas inom den egna fastigheten eller genom mobilitetshus som är ett gemensamt parkeringshus. Infartparkeringar efterfrågas och placering av dessa utreds.

CYKELSTRÅK



BEBYGGELSE

Bostäder

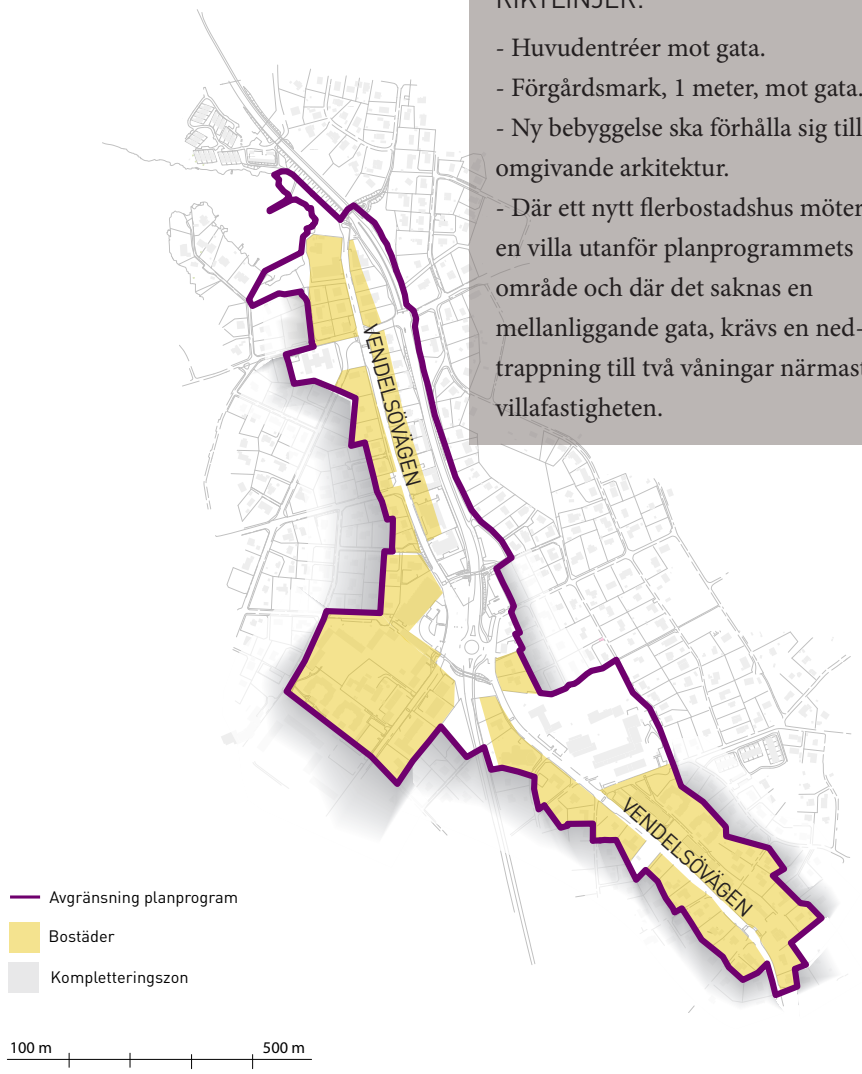
För att kommunen ska kunna växa till 60 000 invånare år 2035 behövs fler bostäder. Planprogrammets förslag innebär en successiv utbyggnad av bostäder i närheten av Trollbäckens kommundelscentrum och till kollektivtrafik. Det behövs både äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter, men också boenden i olika storlekar som komplement till nuvarande bebyggelse. Trollbäcken är en populär kommundel och många människor söker sig hit. Nya bostäder behövs även för de som bor här och vill bo kvar när förutsättningarna i livet förändras. Exempelvis för unga vuxna som behöver ett första eget boende, par som vill flytta isär eller ihop, villaägare som vill ha något mindre att ta hand om.

Bebyggelsen ska rama in Vendelsövägens vägområde. Nya bostäder i flerfamiljshus och stadsradhus föreslås längs hela stråket. Entréerna ska vändas mot gatan för att ge ett levande stråk. Delar utmed stråket kan användas både för bostäder och ett annat ändamål, exempelvis handel.

Övergångar

Arkitektur förändras över tid. Ny bebyggelse behöver förhålla sig till omgivande arkitektur och se till ett helhetsperspektivet för att kunna bidra till områdets arkitektoniska utveckling. 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 flerbostadshus och småhus samt mellan grönska och stadsmässighet. Flerbostadshus ska trappas ned till två våningar i de delar som angränsar direkt mot befintliga småhus utanför planprogrammets område. Om all bebyggelse inom kompletteringszonen inkluderas i en detaljplan så behöver bebyggelsen inom detaljplanen trappas ned mot villor utanför detaljplanens område.

BOSTÄDER



RIKTLINJER:

- Huvudentréer mot gata.
- Förgårdsmark, 1 meter, mot gata.
- Ny bebyggelse ska förhålla sig till omgivande arkitektur.
- Där ett nytt flerbostadshus möter en villa utanför planprogrammets område och där det saknas en mellanliggande gata, krävs en nedtrappning till två våningar närmast villafastigheten.

Om det finns en gata mellan planområdet och angränsande bebyggelse behöver inte en nedtrappning göras. Förgårdsmarken mellan fasad och gata ska bidra till gaturummet på ett positivt sätt och vara minst 1 meter på kvartersmark.

Centrum, verksamheter och handel

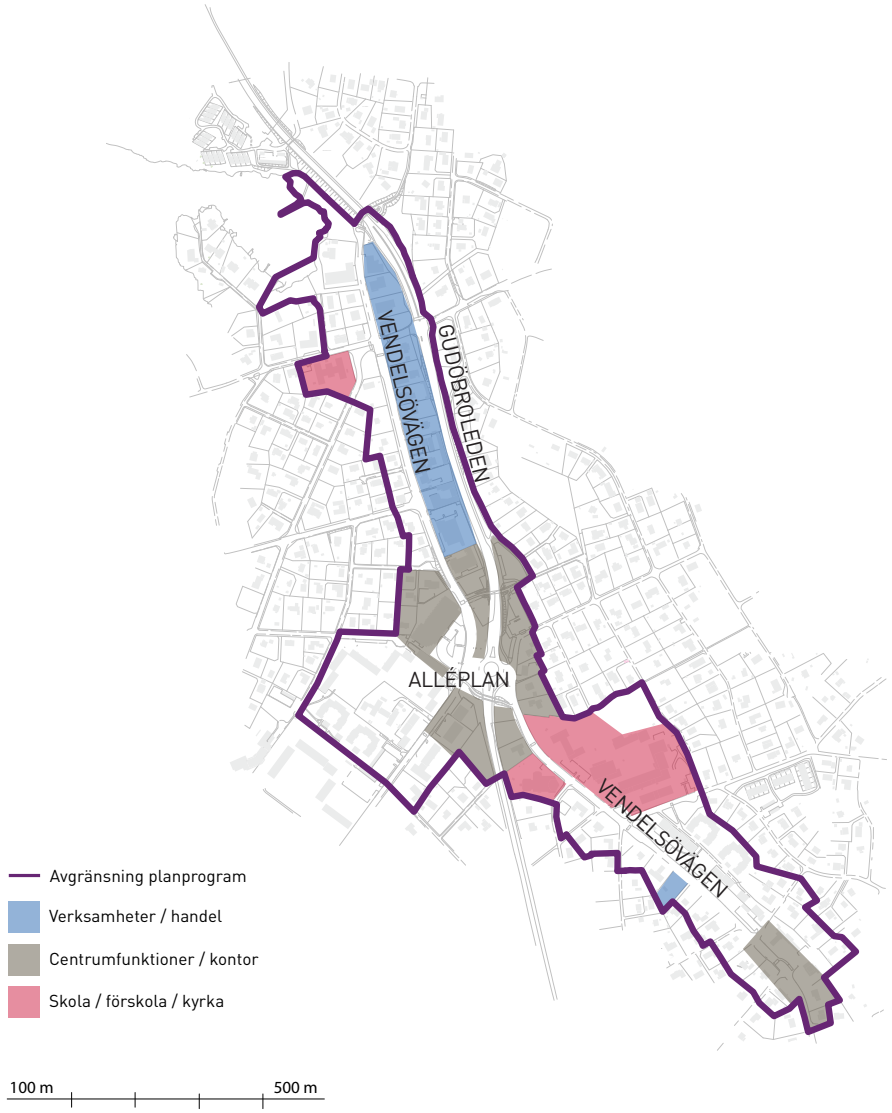
Olika verksamheter ska finnas längs hela stråket men koncentreras till Vendelsövägens norra del mot Gudöbroleden samt till Alléplan och andra strategiska platser. Ett centrum blir attraktivt när bottenvåningarna innehåller verksamheter och när entréer vänds mot gatans trottoarer. Därför kommer kommunen att planera så att butiks-, kontors- och verksamhetslokaler placeras i bottenvåningar på bostadshus och delar av det norra stråket mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden samt längst i söder.

Vid Alléplan föreslås ett levande och grönt torg med service, handel, kontor, restauranger och caféer. Bostäder, kontor och andra verksamheter som inte behöver finnas i bottenvåningarna återfinns högre upp i husen.

I området mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden norr om Alléplan kan fler verksamheter och mer handel rymmas när kommunen tillsammans med markägarna utvecklar området mer småskaligt. I den fortsatta planeringen kommer kommunen arbeta för att mötet mellan den nya bebyggelsen och Gudöbroleden ges en välkomnande gestaltning. En medveten utformning av nya byggnader gör att bullerskydd i form av plank och liknande kan undvikas. Utformningen ska även bidra till att markera kommundelscentrumet exempelvis genom fondbyggnader och högre bebyggelse vid Alléplan utmed Gudöbroleden.

Den offentliga servicen utvecklas genom utbyggnad av vårdcentralen och att biblioteket får en mer central plats i Trollbäckens centrum. Fler förskoleplatser kan skapas genom att befintliga förskolor i en våning byggs på med ytterligare en våning. Förskolor kan även finnas i bottenvåningen av flerbostadshus. Skolbarn hänvisas till Kumla skola inom planprogrammets område.

CENTRUM, VERKSAMHETER OCH HANDEL

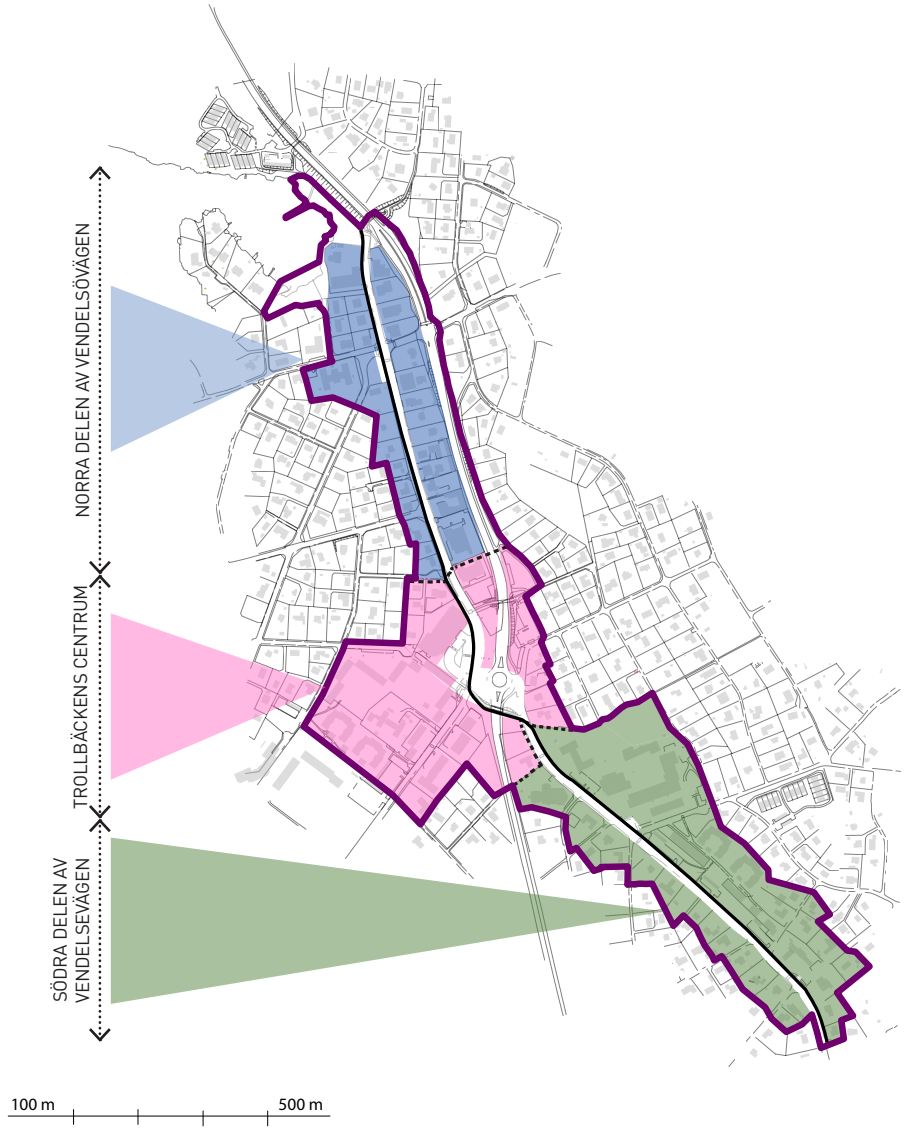


DELOMRÅDEN

Programområdet har delats in i tre delar: Norra delen av Vendelsövägen, Trollbäckens centrum och södra delen av Vendelsövägen. Ledorden välkomnande, varierat, företagsamt och grönt formar varje delområde.

Längs norra delen av Vendelsövägen föreslås bebyggelse med stadsmässig karaktär. Där ska bostäder i flerfamiljshus blandas med arbetsplatser, restauranger, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Kopplingen till Drevviken ska förstärkas. Trollbäckens centrum utvecklas som kommundelscentrum. Längs södra delen av Vendelsövägen föreslås en tätare bebyggelse med tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljshus och radhus med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen.

DELOMRÅDEN



VISIONSBILD - NORR OM TROLLBÄCKENS CENTRUM - GUDÖBROLEDEN SEDD I SÖDERGÅENDE RIKTNING

NORRA DELEN AV VENDELSÖVÄGEN

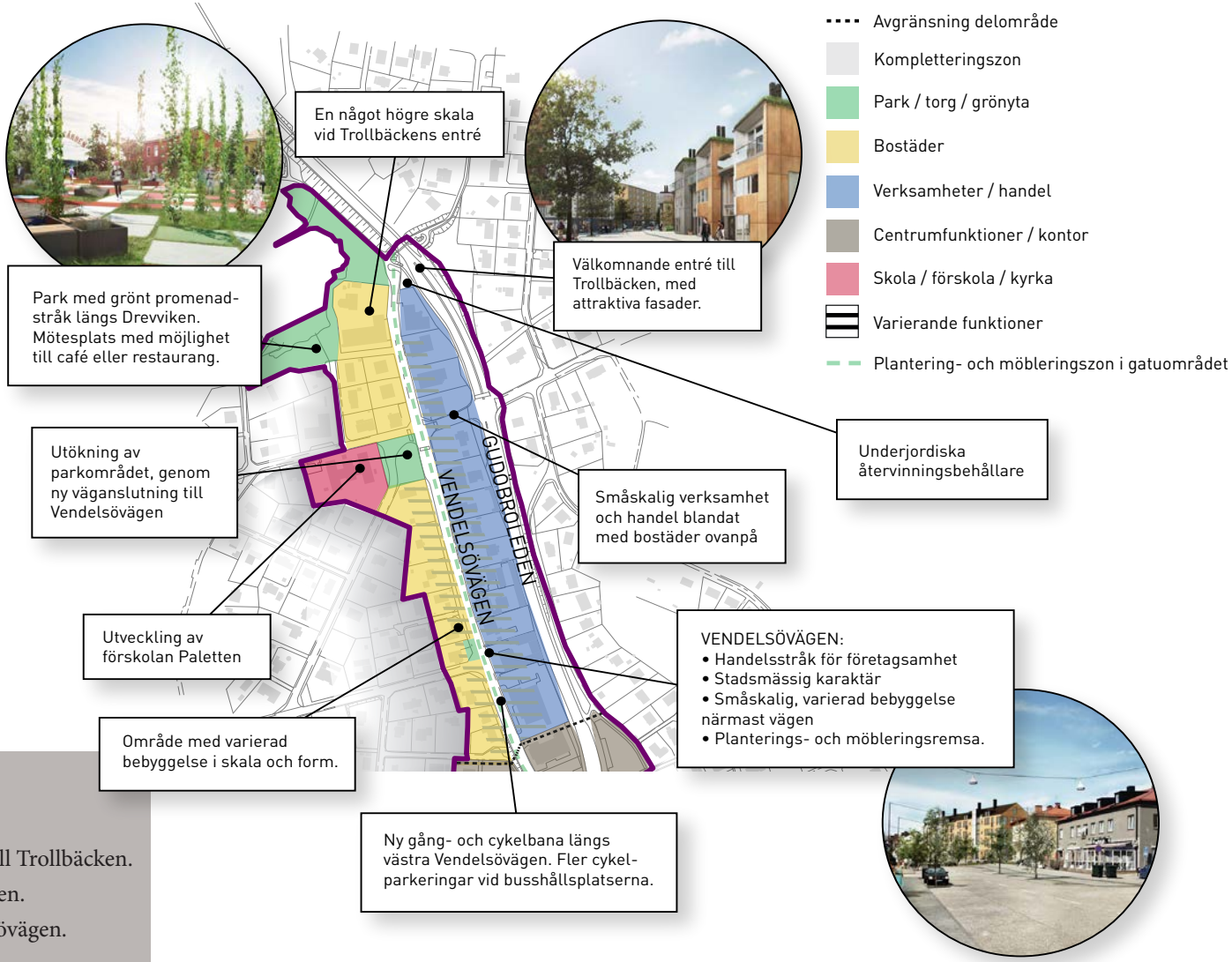
Norr om Trollbäckens centrum mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden utvecklas ett stråk med bostäder ovanpå småskaliga verksamheter.

Mötet med Trollbäcken ska upplevas välkomnande. Längst i norr vid Drevviken utvecklas befintligt grönområde med promenadstråk utmed vattnet. Här kan bli en mötesplats med exempelvis brygga och café Längs Vendelsövägens västra sida blandas bostäder i flerfamiljshus 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. Utmed den östra sidan mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden kan det inrymmas upp till fem våningar. Små parker planeras längs vägen. Fornuddsvägen kan ges en ny dragning, vilket skulle unna ge en större park som även kan nyttjas av förskolan som ett komplement till deras egen gård.

RIKTLINJER:

- Flerbostadshus med lokaler i bottenvåning.
- En något högre skala än fyra våningar kan prövas i entrén till Trollbäcken.
- Varierad skala upp till fyra våningar väster om Vendelsövägen.
- Varierad skala skala upp till fem våningar öster om Vendelsövägen.
- Högre byggnader trappas ned mot bakomliggande villor

NORRA DELEN AV VENDELSÖVÄGEN



VISIONSBILD - NORRA DELEN AV VENDELSÖVÄGEN - RIKTNING MOT DREVVIKEN

TROLLBÄCKENS CENTRUM

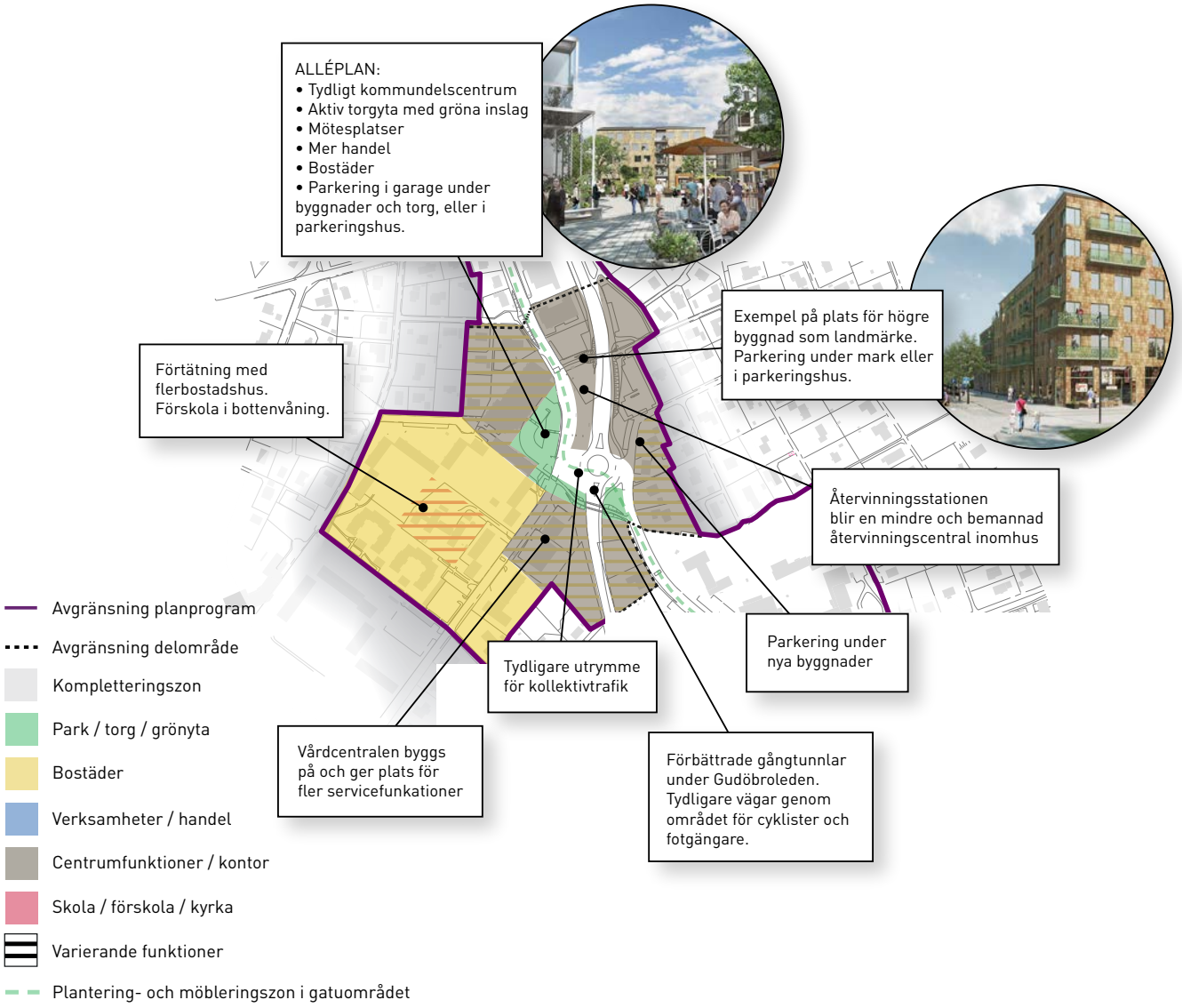
Utomhusmiljön vid Alléplan utvecklas till ett inbjudande torg, en mötesplats med gröna inslag.

Kommundelscentrumet kan utvecklas med service, handel och bostäder i flerfamiljshus med bebyggelse i större skala och med enstaka högre märkesbyggnader. Dagens parkeringsplats kan omvandlas till en aktiv torgyta med gröna inslag som kan bli en naturlig plats tillgänglig för möten och vistelse för Trollbäckenborna. Parkering läggs i möjligaste mån under mark alternativt flyttas närmare trafikleden genom exempelvis ett parkeringshus. 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. En bemannad återvinningscentral för fler fraktioner och med högre kapacitet än dagens återvinningsstationer placeras lättillgängligt i ett centralt läge och inomhus för att minska störningar.

RIKTLINJER:

- Flerbostadshus med lokaler i bottenvåning mot Vendelsövägen.
- Varierad skala upp till fem våningar.
- Högre byggnader trappas ned mot bakomliggande villor.

TROLLBÄCKENS CENTRUM



VISIONSBILD - ALLÉPLAN - RIKTNING MOT VENDELSÖVÄGEN

SÖDRA DELEN AV VENDELSÖVÄGEN

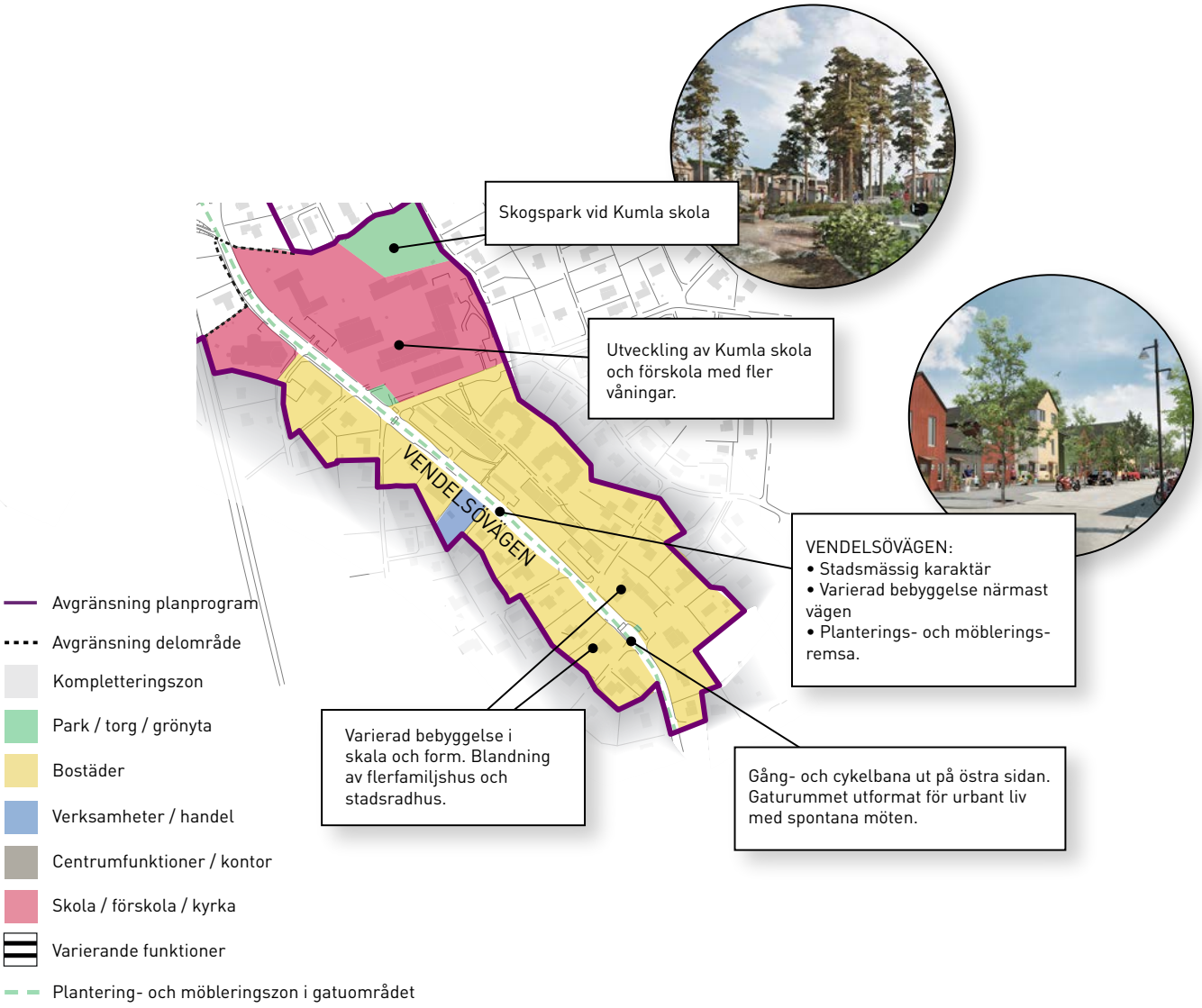
Söder om Trollbäckens centrum utvecklas området kring Vendelsövägen med varierande bebyggelse. I kollektivtrafiknära lägen blir du välkomnad av restaurang och butik. Utmed stråket finns även en handelsträdgård.

Dagens rymliga vägområde tillvaratas genom ny varierande bebyggelse upp till fyra våningar. I kollektivtrafiknära lägen kan flerbostadshus ha lokaler för småskalig handel och service i gatuplan. Området mellan Kumla skola och Svalvägen/ Klockvägen ges en variation med flerfamiljshus och stadsradhus i upp till fyra våningar. Skogsbacken vid Kumla skola kompletteras med sittmöjlighet och blir därmed till en skogspark. En ny mindre park anläggs i höjd med Kumla skola mot Vendelsövägen. Mindre parker och torgyta blir till välkomnande mötesplatser. Kumla skola kan utökas och bli fyra våningar.

RIKTLINJER:

- Flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen vid Södergården.
- Varierad utformning och skala upp till fyra våningar.
- Högre byggnader trappas ned mot bakomliggande villor.

SÖDRA DELEN AV VENDELSÖVÄGEN



VISIONSBILD - SÖDRA DELEN AV VENDELSÖVÄGEN - RIKTNING MOT TROLLBÄCKENS CENTRUM

FORTSATT PLANERING OCH GENOMFÖRANDE

I detta kapitel beskrivs vad som krävs för att förverkliga förslagen i detta planprogram. Det behövs fortsatt mer detaljerad planering och agerande från många olika aktörer.

UTBYGGNAD OCH FÖRTÄTNING SKER ÖVER TID

Planläggning inför utveckling och utbyggnad av området kommer att ske successivt fram till år 2035 enligt kommunens översiktsplan. Genomförandet ska planeras så att störningar i vardagen minimeras under byggtiden så att trafikstörningar minimeras. Samtidigt är det viktigt att ta hänsyn till de ekonomiska aspekterna så att bostadsproduktionen håller jämna steg med marknadens efterfrågan. Det är också viktigt att serviceutbudet finns tillgängligt under utbyggnadstiden. Utvecklingen av dagens verksamheter mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden sker genom samarbete mellan olika aktörer.

AKTÖRER

De aktörer som huvudsakligen kommer att delta i centrumstråkets utveckling är kommunen, fastighetsägare, byggherrar och fastighetsutvecklare. För att transporter i och förbi området ska kunna förbättras kommer Trafikförvaltningen (SL) deltar till viss del och Trafikverket deltar som trafikansvarig för Gudöbroleden.

DETALJPLANER

Kommunen kommer att planera centrumstråket med bostäder, handel och verksamheter genom nya detaljplaner. I dessa kommer krav ställas på gestaltning av bebyggelse, gator, torg och parker. Detta planprogram anger riktlinjerna för kommande detaljplaner.

För att en detaljplan ska tas fram behöver en ansökan om planbesked ha kommit in till kommunen. Planbesked kan lämnas efter ansökan från exempelvis markägare och exploatörer. Detta gör att förfrågningar om att köpa mark kan uppstå. Det finns inga krav att privata ägare ska sälja sin mark till privata exploatörer. Försäljning sker efter överenskommelse mellan säljare och köpare.

Samtliga detaljplaner kommer att samrådas och ges möjlighet att ha synpunkter om. För varje detaljplan upprättas ett kvalitetsprogram som en bilaga till genomförandeavtalet för att säkerställa kvalitén på bland annat utformningen. I kvalitetsprogrammet kommer höga krav ställas på bebyggelsens gestaltning och materialval för god livsmiljö. I genomförandeavtalet regleras ansvar och finansiering för detaljplanernas genomförande.

I samband med detaljplanering behöver Vendelsövägen byggas om och förstärkas för att inrymma en gång- och cykelväg och för att klara den ökade belastningen. För en utbyggnad av Alléplan krävs en förändring av nuvarande busshållplatser och parkeringsplatser.

Inom kommunen pågår arbete med framtagande av såväl trafik- respektive parkstrategi. Arbetet med dessa kommer att tillsammans med detta planprogram påverka utformningen av kommande detaljplaner.

Hur övergångar mellan bland annat flerfamiljshus och villor kommer att se ut studeras närmare i senare detaljplanering. Där ett nytt flerbostadshus möter en villa, utanför planprogrammets område och där det saknas en mellanliggande gata, krävs en nedtrappning till två våningar närmast villafastigheten. Det är möjligt att angränsande fastigheter inom kompletteringszonen inkluderas vid kommande detaljplanering för att få bättre helhetslösningar.

HUVUDMANNASKAP

Kommunalt huvudmannaskap ska införas inom programområdet i samband med framtagandet av nya detaljplaner. Detta innebär att kommunen kommer att ansvara för utbyggnad, drift och skötsel av allmän platsmark så som vägar, torg och parker samt för allmänna vatten- och avloppsledningar. Det kommunala huvudmannaskapet förtydligar kommunens rättigheter och skyldigheter.

ÄGANDESTRUKTUR

De flesta fastigheterna inom programområdet är privatägda. Den kommunala marken består i huvudsak av vägar och parkeringar, skola, förskola samt grönytor. På mark som ägs av Tyresö bostäder finns centrum, torg, vårdcentral och flerbostadshus.

En stor del av den föreslagna utvecklingen i området finns inom privatägd mark. Exploatering kommer därför ske främst av privata fastighetsägare som vill vara med att utveckla sin fastighet eller vill sälja till någon som vill och marknadens aktörer. Ingen fastighetsägare är tvingad att sälja sin fastighet.

FASTIGHETSBILDNING

Behovet av ny fastighetsindelning utreds under framtagandet av detaljplaner och genomförs med stöd av dem när de har vunnit laga kraft. För att den planerade utvecklingen ska kunna bli aktuellt behövs fastighetsregleringar göras mellan både privatägda fastigheter och kommunägd mark. Mark som planläggs som allmän platsmark ska övergå till kommunalt ägande. Detta innebär att berörd mark för allmän plats säljs och överförs till kommunen genom en fastighetsreglering, I de fall kommunal mark anvisas till exploatör ska en opartisk värdering av det aktuella markområdet göras. När behov uppstår av fastighetsreglering, ledningsrätt eller servitut görs ansökan för detta hos Lantmäterimyndigheten som utför förrättningsåtgärderna.

GENOMFÖRANDEEKONOMI

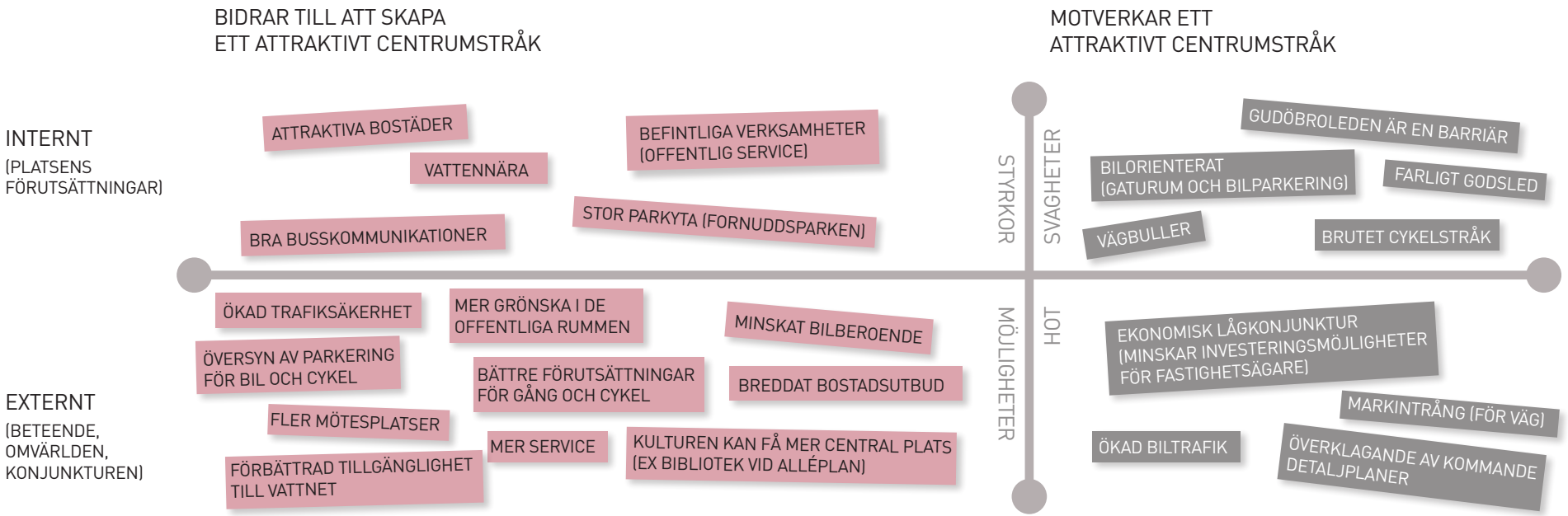
En förutsättning för planering och genomförande av centrumstråkets utveckling är att det är balans i projektets ekonomi. Kommunens utgifter ska i huvudsak täckas av kommunens intäkter från exploateringsbidrag från byggherrar och markförsäljning. Planavgift täcker kostnaderna för framtagande av detaljplan. Detta innebär att ombyggnad av gator och parkeringsplatser, samt anläggande av parker och torg är beroende av områdets utbyggnadstakt.

KONSEKVENSER

Ett genomförande av programförslaget får konsekvenser. Många av dessa är positiva så som ett attraktivare område i form av ett levande centrumstråk med fler bostäder, bättre service, nya mötesplatser och mer grönska.

Förändringar kan upplevas både som positiva och negativa. Positiva i form av nya möjligheter som ett förstärkt centrum, fler bostäder och förbättrad utomhusmiljö. Negativa genom att förändringar ger en oro över något okänt och upplevs som försämringar i jämförelse med det som finns idag i Trollbäcken.

Genom att lyfta fram styrkor, svagheter, möjligheter och hot i programförslaget och i samrådsdialogen kan kommande utveckling bli tydligare. Analysen blir ett underlag för att vända hinder och svagheter till styrkor och möjligheter. I kommande detaljplaner kan detta hjälpa oss att uppnå ledorden om ett välkomnande, företagsamt, varierat och grönt stråk.



BEHOVSBEDÖMNING

I enlighet med bestämmelserna i 5 kap § 18 Plan- och bygglagen och 6 kap Miljöbalken ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplaner och program kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med behovsbedömningen är att upptäcka eventuella konflikter och risker mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser. Behovsbedömningen utgör underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning.

Sammanfattande slutsats av behovsbedömningen

Föreslagen utveckling av bostäder och verksamheter inom planområdet bedöms som lämplig. Ny bebyggelse kan bidra till att koppla samman stadsväven i området och på ett bättre sätt än idag länka olika områden och funktioner. En utveckling kan även ge ekonomiska förutsättningar att stärka områdets kvaliteter som mötesplats samt ge bättre underlag för både offentlig och kommersiell service. Läget är också väl försörjt med kollektivtrafik, vilket bör gynna hållbara rörelsemönster. Planprogrammet stärker kommande detaljplaners möjligheter att arbeta för en medveten gestaltning och en mer välkomnande entré till Trollbäcken.

Programmet innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planprogramförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Om planprogrammets intentioner genomförs kan grönstrukturen och den biologiska mångfalden i området stärkas.

Programmet bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planprogramförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

En hållbarhetsbedömning, som omfattar centrumstråket, är gjord i samband med arbetet med översiktsplanen som antogs i maj 2017.

OMRÅDESANALYS

I det här kapitlet beskrivs hur Trollbäckens centrumstråk ser ut idag och vad som måste tas i beaktande när området utvecklas i linje med vision och mål enligt detta program.

OMRÅDESBESKRIVNING OCH HISTORIK

Kommundelen Trollbäcken består idag mest av låga småhus och grupphusbebyggelse. Områden med flerbostadshus finns främst i de centrala delarna vid Alléplan, nordöstra delen av Kumla Allé, södra delen av Vendelsövägen och vid Gudöterrassen i södra Sofieberg. Området kring Vendelsövägen är mera blandat. I den norra delen finns lägre bostadsbebyggelse och förskolor på västra sidan om Vendelsövägen medan det finns verksamheter i öster mot Gudöbroleden. I Trollbäckens centrum finns handelsområde med service och flerbostadshus. I den södra delen av 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. Andra verksamheter här är t.ex. Norrby handelsträdgård.

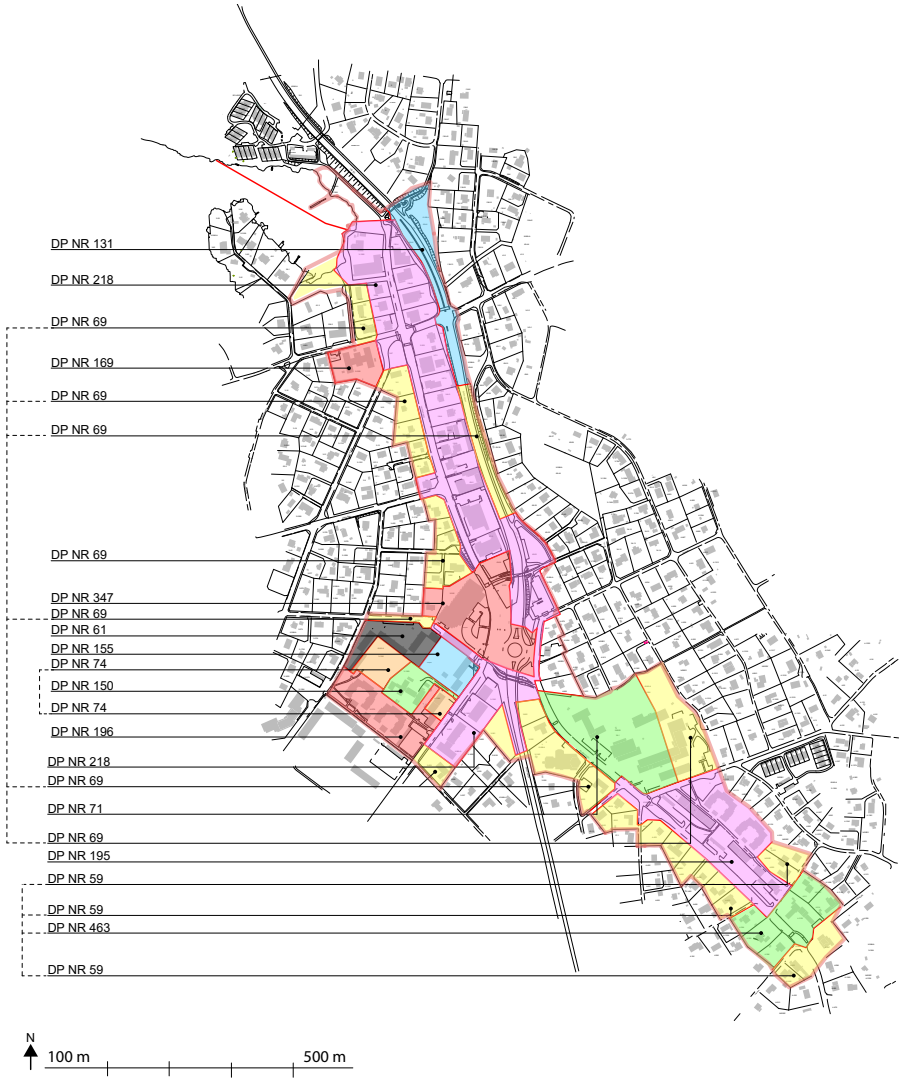
Bebyggelseutvecklingen i Trollbäcken har gått från små enkla hus till villor och enstaka flerbostadshus. I början av 1950-talet tillhörde Trollbäcken Tyresös mest centrala delar. Under expansionen framförallt under 1960-och 1970 talet förflyttades Tyresös mittpunkt till Bollmora och Trollbäckens betydelse som en central plats i kommunen minskade i takt med att området kring det framtida Tyresö Centrum växte sig allt starkare.

GÄLLANDE DETALJPLANER / RIKSINTRESSE / §113

Detaljplaner

Det avgränsade området för Trollbäckens centrumstråk omfattas av olika detaljplaner. Delar av Trollbäcken har detaljplaner från 1950-talet, vars planbestämmelser inte alltid är anpassade till dagens behov. De gamla planerna i kombination med den varierade markanvändningen i och kring Trollbäckens centrum gör det svårt att utveckla området enligt de förutsättningar och behov som finns idag. Det finns ett flertal fastigheter inom utredningsområdet som används på ett sätt som inte överensstämmer med gällande detaljplan. I vissa fall bygger det på avvikelser från detaljplanen redan när bygglov gavs, i vissa fall finns bygglov i enlighet med tidigare gällande plan. Kommunen har även gjort ändringar av detaljplaner för enstaka småhusfastigheter främst gällande avstyckning.

GÄLLANDE DETALJPLANER



Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt.

”Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt.”

Berörda objekt samråds med Försvarsmakten. Byggnader över 20 meter ska även samrådas med Luftfartsverket (LFV).

§113

Programområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning vilket kommunen måste ta hänsyn till och upphäva vid ny planläggning. Förordnandet kommer att fasas ut efter år 2018, i och med ändrad/ny lagstiftning.

HUVUDMANNASKAP

I de äldre planerna råder enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. I en överenskommelse mellan kommunen och vägföreningen år 1968 tog kommunen på sig underhåll och drift av de befintliga vägarna i dess dåvarande standard. För Gudöbroleden är Trafikveket huvudman.

Inga större renoveringar av vägnätet har gjorts sedan dess och både gator och VA-nät är av äldre standard. När fastigheter utan infart bebyggts i dessa detaljplaner har det rått diskussioner huruvida ansvaret ligger på kommunen att anlägga gata eller inte. Juridiskt sett gäller enskilt huvudmannaskap och kommunen har inte tagit på sig anläggningskostnader vid sådana tillfällen.

Den äldre standarden på gatorna har gjort att problem med vibrationer uppstått när vägnätet blivit högre belastat än ursprungstanken och när fler fastigheter bebyggts.

Bussar, mer trafik, ledningsdragning och ett äldre va-nät är sådant som påverkar och medför att fastigheter kan få skador i byggnaderna och kommunen kan utsättas för skadeståndsärenden. Gator och va-nät behöver uppdateras för att följa nu gällande riktlinjer för kommunal standard. En återstart av vägföreningen är inte rationellt då det innebär mindre områden med olika ansvar.

Kommunalt huvudmannaskap ska införas i kommande detaljplaner. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmän platsmark. Det kommunala huvudmannaskapet gäller även för allmänna vatten- och avloppsledningar.

GRÖNSTRUKTUR

Vendelsövägens gaturum saknar idag en tydlig avgränsning men ges en inramning av grönska från angränsande villafastigheter. Här råder en generell brist på större sammanhängande grönstråk och parker.

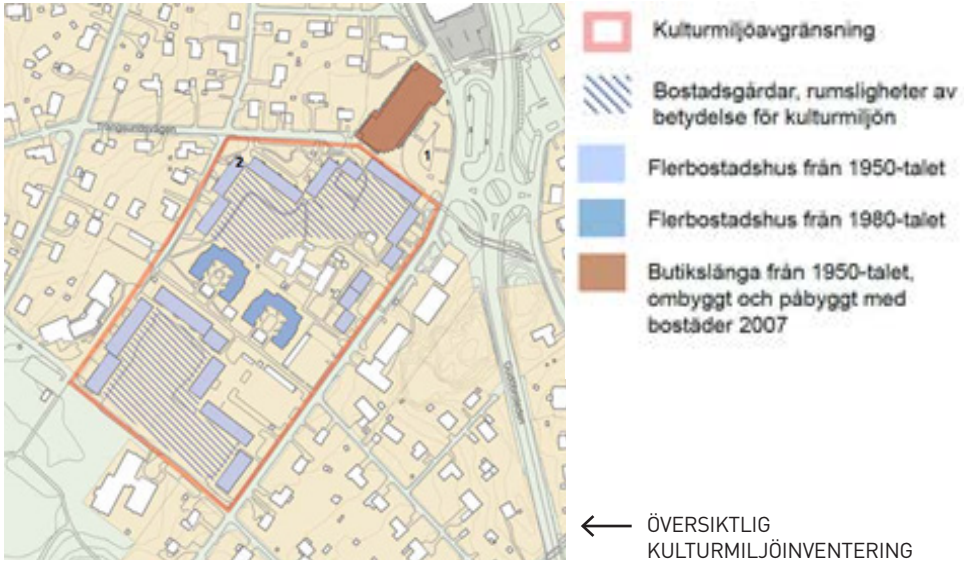
GRÖNYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR

GRUNDFÖRHÅLLANDEN

Dåliga grundläggningsförhållanden förkommer bland annat vid Södergården/ Kärrvägen där marken till stora delar består av äldre sjöbotten. En geoteknisk utredning ska tas fram och grundförhållanden kan behöva utredas vidare i samband med detaljplanering.

KULTURVÄRDEN

Trollbäckens centrum har samhällshistoriska och lokalhistoriska värden som kommunens första moderna centrum. Området utgör en sammanhållen kulturmiljö med flerbostadshus utformade i en arkitektur som är tidstypisk för 1950-talet. En omfattande utvändig renovering gjordes på 1990-talet. Vid för ändringsåtgärder inom området, som riskerar att inverka på landskapets karaktär eller på enskilda byggnaders kulturhistoriska värde, ska dessa ske i samråd med antikvarisk expertis.



ÖVERSIKTLIG KULTURMILJÖINVENTERING

OMRÅDEN MED FORNLÄMNINGAR OCH SKYDDSVÄRDA TRÄD

Fornlämningar och skyddsvärda träd

Vid Trollbäckens centrum finns två fornlämningar Tyresö 67:1 och 67:2 i form av två husgrunder som har antikvarisk bedömning ”övrig kulturhistorisk lämning”. Lämningarna är inte skyddade enligt Kulturmiljölagen. Centralområdet är utpekat som värdefull kulturmiljö i den kulturmiljörapport som ligger till grund för den nya översiktsplanen. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas.

Vid Kumla förskola och skola finns ett mindre sammanhängande område med skyddsvärd trädmiljö.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luft

Konsekvenserna av planprogrammets genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten

Trollbäcken har den enda grundvattenförekomsten i Tyresö som finns redovisad i VISS databas för vatten. enligt VISS finns mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i grundvattenförekomstens bästa del. Programområdet avvattnas närmast till recipient Drevviken och Gudöån för att därefter ledas via Långsjön till Albysjön. Från Albysjön rinner sedan vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda leder 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.

Genom Albysjön rinner Tyresån vilken har en gällande miljökvalitetsnorm ”god ekologisk status” till senast 2021.

Dagvatten ska renas och fördröjas lokalt och ska inte riskera försämra befintlig vattenstatus eller äventyra miljökvalitetsnormer. Detta ska redovisas i kommande detaljplaner.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tekniskt viktiga punkter finns vid Alléplan (transformatorstation) och vid norra delen vid Drevviken (större transformatorstation och pumpstation). Vid pumpstationen förekommer bland annat problem med oangenäm lukt. VA-nätet är i den norra delen kopplat till den övriga regionen via sjöförlagda ledningar i Drevviken.

Fiber

Målet är att alla hushåll och verksamheter ska ha möjlighet att ansluta sig till kapacitetsstark uppkoppling.

Markavvattningsföretag

Utredningsområdet omfattas av torrläggningsföretag, det vill säga vattensamfälligheter med syfte att torrlägga marken. I samband med detaljplaneläggning ska område med markavvattningsföretag utredas särskilt. Det ska tydligt redogöras för det ursprungliga syftet med markavvattningen och om den fortfarande har en funktion.

Renhållning

Villahushållen har behovshämtning med erbjudande om matavfallshämtning. Problem förekommer utmed Vendelsövägen, framför allt vid Kumla skola, där det är problem med utrymme för att ställa ut kärlen och att det är för trångt på trottoarna. Även fordonstrafik på trottoarer längs Vendelsövägen kan medföra problem med hämtning.

El- och värmeförsörjning

Behov av omläggning eller utökning av elnätsanläggningar ska studera inför utbyggnad.

Planerad bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Vatten- och avlopp samt dagvatten

Programområdet ligger inom det kommunala vatten- och avloppsverksamhetsområdet. Kommunen svarar för de ny- och omläggningar som behövs för att kunna ansluta nya fastigheter till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Fastighetsägarna betalar sedan anläggnings- och förbrukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Dagvattenledningar som samlar upp dagvatten finns utmed vägnätet och de leder vattnet vidare till delrecipienterna Drevviken och Albysjön inom huvudavrinningsområdet för Tyresån. Tillkommande bebyggelse och parkeringsytor förväntas innebära ökade dagvattenmängder från hårdgjorda ytor så som tak- och vägytor. Detta ställer krav på dagvattenhanteringen. För att vattenbalansen inte ska rubbas behöver dagvatten i första hand omhändertas lokalt. Byggnationens påverkan på grundvattnets nivå och kvalitet behöver utredas i kommande detaljplaner.

Inom fastigheter med verksamheter och flerbostadshus bör dagvattnet fördröjas inom kvartersmark innan det breddar vidare till det kommunala dagvattensystemet. Vi måste eftersträva att utjämna flödestoppar och återförning av vatten till grundvattnet genom dagvattenlösningar, så som exempelvis flödesutjämnande infiltrationsmagasin och växtklädda tak. För parkeringsplatser behövs oljeavskiljande åtgärder för rening vid föroreningskällan.

Dagvatten som landar på gator och torg kan ledas via brunnar till skelettjordsbäddar för träd, vilket även kan minska föroreningshalten. Planteringsremsan längs Vendelsövägen ska byggas upp med skelettjord för omhändertagande av dagvatten och för att förbättra för växtligheten i remsan.

Brandvattenförsörjningen ska ses över inom varje detaljplan och åtgärdas vid behov.

Återvinningsstationer

Längs Vendelsövägen finns idag tre återvinningsstationer inom programområdet. Kapaciteten hos dessa är inte tillräcklig och de är utrymmeskrävande samt orsakar störningar. Istället föreslås att kapaciteten ökas på två stationer samt att återvinningsstationen vid Kumla skola tas bort. Återvinningsstationen i Vendelsövägens nordligaste del föreslås få underjordiska återvinningsbehållare. Dessa tar mindre plats, rymmer mer och skapar mindre ljudstörningar än de traditionella behållarna. Den andra återvinningsstationen som är placerad vid Alléplan föreslås bli en bemannad mini-återvinningscentral i bottenvåningen på en annan byggnad. I denna central kommer det rymmas fler fraktioner än tidigare. Det innebär att en del fraktioner som tidigare behövde transporteras till kretsloppscentralen i Petterboda kommer kunna återvinnas vid Alléplan.

Dessa två stationer, vid Drevviken i norr och vid Alléplan, skulle klara att hantera det förväntade ökade behovet av återvinning samtidigt som de förbättrar servicen med fler fraktioner för Trollbäckenborna. Boende nära återvinningsstationen vid Kumla skola kommer däremot få en längre sträcka till närmaste plats för återvinning.

RISKER OCH BULLER

Risk- och bulleranalyser visar på att programförslaget är möjligt att genomföra med vissa riskreducerande åtgärder. Under respektive rubrik beskrivs nuläget och vad som behöver hanteras vid ett genomförande.

Översvämning

Vid Drevviken i norr finns låglänta områden som ligger inom riskzonen för översvämning och vattenhöjning. Programområdet har avrinning ner till Hanviken. I höjd med Sjöhagsvägen och Södergården finns instängda vattenområden. Tillkommande bebyggelse ska inte förlägga bonings- ytor under nivån för översvämning och vattenhöjning vid ett 100 års regn, det vill säga att nivån uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år. En lägsta golvnivå kan styras av bebyggelsens förväntade livslängd sammanvägt med klimatförändringens påverkan.

ÖVERSVÄMNINGSKARTERING TYRESÅN 100-ÅRSFLÖDE, MSB →

← REFERENSBILD: UNDERJORDISKA ÅTERVINNINGSBEHÅLLARE

Farligt gods

Väg 260 (Gudöbroleden) är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Detta innebär att vid händelse av driftsstörningar på väg 73 (Nynäsvägen) är Gudöbroleden en alternativ färdväg. Bensinstationer utmed Vendelsövägen hanterar också farligt gods.

Ny bebyggelse inom 20-30 meter från Gudöbroledens vägkant ska uppföras med obrännbara fasader där material och glas är brandklassade. Skydd ska finnas mot utläckande vätska. Utrymningsvägar ska riktas bort från Gudöbroleden och friskluftsintag ska placeras högt upp och vara riktade bort från Gudöbroleden. Inom området ska det inte uppmuntas till mer än tillfällig vistelse. Inom 30-75 meter ska utrymningsvägar riktas bort från Gudöbroleden och friskluftsintag placeras högt upp och riktas bort från Gudöbroleden. Inom 20 meter från vägkant kan eventuellt enstaka specifik byggnad tillkomma men då krävs en mer detaljerad riskstudie.

Enligt Länsstyrelsens allmänna rekommendationer tillåts bebyggelse med stadigvarande vistelse 70 meter från en sekundär transportled för farligt god utan att några riskreducerande åtgärder vidtas. En riskutredning har gjorts utifrån individrisk och samhällsrisk till följd av transporter av farligt gods utmed Gudöbroleden. Denna förordar en 20 meters bebyggelsefri zon från Gudöbroleden. Inom 20-30 meter från vägkant kan bebyggelse tillkomma under förutsättning att fastigheter skyddas med riskreducerande åtgärder. Vid större avstånd än 30 meter krävs inte några riskreducerande åtgärder, däremot bör bebyggelse mellan 30-75 meter beakta åtgärder avseende utrymningsväg och ventilation.

LÄNSSTYRESELSENS REKOMMENDERADE SKYDDSAVSTÅND FARLIGT GODS ⟶

Buller och vibrationer

Området runt Gudöbroleden bedöms bullerstört med bullervärden över riksdagens fastställda riktvärden. Även området runt Vendelsövägen bedöms vara påverkat av buller.

En riskanalys för vibrationer och buller längs Vendelsövägen har tagits fram. För att minimera vibrationsalstrande störningar rekommenderas att ojämnheter i vägbanan justeras. Begränsningar i totalvikt och hastighet för fordon är andra alternativ för att minska vibrationsalstrande störningar inom befintlig bebyggelse.

Ny bebyggelse ska ta hänsyn till buller och vibrationer från angränsande vägar. Gällande riktvärden för buller ska hållas. Vid nybyggnation ska markarbeten planeras och utföras så att närliggande byggnader, anläggningar och installationer inte skadas genom markvibrationer.

Markföroreningar

Flertalet verksamhetsfastigheter utefter Norra Vendelsövägen samt befintliga bensinstationer längs södra Vendelsövägen är utpekade som potentiellt förorenade områden men är inte riskklassade. Respektive exploatör eller fastighetsägare ansvarar för att en utökad utredning görs i sådana lägen och att förorenad mark saneras eller skickas på deponi inför kommande byggnation.

TRAFIK, KOMMUNIKATIONER OCH PARKERING

Alléplan är en plats som har många olika funktioner, det är en knutpunkt för kollektivtrafiken, en mötesplats och en trafikplats. Det är en välbesökt plats, men den är svårorienterad och otydligt utformad. Parkering och bussterminal bildar barriärer för gångtrafikanter, vilket även Gudöbroleden gör.

Bussterminalens läge fungerar bra för bussarnas framkomlighet men tar upp stor del av Alléplan. Behov finns av en busshållplats för söder- respektive norrgående trafik samt yta för en buss att tidsreglera. Cykelparkeringar kopplade till bussar och centrum finns vid Alléplan och ut med Gudöbroleden men placering och utformning kan förbättras. Även placering och utformning av infartsparkering för bil behöver förbättras.

Framkomligheten behöver vara god på Gudöbroleden. För att minska köerna utmed leden är det speciellt viktigt att bussarna får en bra framkomlighet, så att de är ett attraktivt alternativ till bilen. Cirkulationsplatsen vid Alléplan är hårt belastad och köer bildas längs Gudöbroleden särskilt under rusningstid morgon- och eftermiddag. Köer bildas även där Gudöbroleden korsar Sjöhagsvägen/Skogsängsvägen. Korsningspunkterna behöver ses över både ur ett trafik- och ett bebyggelseperspektiv.

Genom att gå, cykla och åka kollektivt bidrar vi till ett hållbart resande. Ett resande med mindre buller, utsläpp och trängsel samt förbättrad folkhälsa. För att underlätta för cykel som transportmedel och framförallt för arbetspendling med cykel behöver gång- och cykelvägen utmed Gudöbroleden förbättras genom breddning och förbättringar vid korsningspunkter. Cykelstråket utmed Gudöbroleden är ett utpekat regionalt cykelstråk, Vendelsöstråket. Breddning av stråket ut med Gudöbroleden planeras utbyggt till 2023.

Inom programområdet finns tre planskilda korsningar för gående och cyklister i tunnel under Gudöbroleden, en i norr och två i höjd med Alléplan. Tunnlarna är av varierande standard vad gäller utformning, sikt samt upplevd trygghet och säkerhet. En problematik som finns med dessa tunnlar är att de inte är tillgängliga för alla trafikanter. För cyklister fungerar tunnlarna bra, nedförsbackarna hjälper till att komma upp till gatunivå på andra sidan. Men för personer med rullstol eller med barnvagn och rullator blir det tyngre, därför är det viktigt att tillgängligheten beaktas. Utöver tunnlarna finns en plankorsning med övergångställen där Gudöbroleden korsar Sjöhagsvägen/Skogsängsvägen.

Vendelsövägen binder ihop Trollbäcken men inte för alla trafikslag och olika trafiktyper. Vägen är utformad för framkomlighet för motordriven trafik och inte för gående eller cyklister.

Längs Vendelsövägens norra del finns verksamheter på ena sidan och bostäder på den andra. Kapaciteten på vägen är bra och på denna del av Vendelsövägen står de tunga transporterna för 7% av trafikflödet vilket alstrar vibrationer och buller för de intilliggande fastigheterna. Den tunga trafiken bjuder inte in till att gå och cykla utmed gatan. Det saknas cykelbana utmed vägen och cykling sker i blandtrafik. Här finns behov av ordentliga gångbanor och cykelbana.

Utmed Vendelsövägen södra del finns besökstäta verksamheter som skola, förskola, kyrka. I rusningstrafik är det viktigt för barnen med säkra vägar till och från skolan. Det fattas cykelbana utmed vägen och cykling sker i blandtrafik. På flera platser saknas säkra övergångställen och passager för gående och cyklister.

Infartsparkeringar finns idag vid Sagovägen, Colorama, Alléplan och vid Gourmetvillan.

VILL DU VETA MER?

Här får du reda på hur vi tagit fram programmet, vilka underlag i form av utredningar och annat som tagits fram och var du hittar mer information.

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram är ett valfritt första steg i en detaljplaneprocess enligt plan- och bygglagen (PBL). Programmet ska ange förutsättningar och mål samt skapa bra beslutsunderlag för planarbetet i ett tidigt skede. Det ska även uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Programmet är en möjlighet för kommunen att göra strategiska vägval för markanvändningen inom ett område. Programmet är ett viktigt vägledande dokument för det fortsatta arbetet. Dokumentet är inte juridiskt bindande.

Syftet med programmet är också att i ett tidigt skede ge berörda möjlighet till insyn och påverkan. Det ska visa på vision, mål, förutsättningar och viktiga hänsyn som ska beaktas i ett helhetsperspektiv i den fortsatta processen.

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM PLANPROGRAMMET

Arbetet med programmet haft sin grund i översiktsplanens vision om Trollbäcken. Programarbetet började som en förstudie år 2015 med att beskriva dagens situation. Därefter har områdets behov och utvecklingsmöjligheter ringats in. Där behov funnits av ytterligare kunskap har utredningar tagits fram.

I mars 2017 beslutades om ändrad inriktning från förstudie till planprogram utifrån processen i plan- och bygglagen. Detta för att säkerställa att de som är berörda får möjlighet att påverka med sina synpunkter under planprogrammets samråd. Idéer om utvecklingen i Trollbäcken har även kommit in under arbetet med att ta fram nu antagen översiktsplan Tyresö 2035 och från Trollbäckens egnahemsförening.

Workshops har genomförts för att inhämta kunskap, erfarenheter och inspiration såväl internt inom kommunen som externt med ett urval byggherrar.

Samråd om planförslaget har hållits under perioden 19 oktober - 30 november 2017. Ett öppet hus hölls i en tillfällig park som var uppsatt under samrådstiden i Trollbäckens centrum.

FÖRBEREDELSE INFÖR ÖPPET HUS VID ALLÉPLAN, 7 NOVEMBER 2017.

Politiker har kontinuerligt informerats om det pågående arbetet.

Processbeskrivning

» Översiktsplan Tyresö 2035 (kommundelsövergripande vision)

» Planprogram för Trollbäckens centrumstråk (delområdesvision med strategiska mål)

» Detaljplaner (detaljerade mål och åtgärder)

» Bygglov (krav på genomförande)

» Drift och underhåll samt fortsatt utveckling (krav på tillsyn och kontroll).

FÖRDJUPNINGSMATERIAL

Följande utredningar och analyser har använts som underlag för planprogrammet:

- Tyresö 2035. Översiktsplan för Tyresö kommun 2017
- Kostnadsuppskattning överdäckning av Gudöbroleden, WSP 2016-07-06
- PM Trafik, Trollbäcken trafikutredning, Structor 2016-11-21
- Riskanalys med avseende på vibrationer och buller längs Vendelsövägen, Tyresö, KMP Konsult AB 2017-02-22
- Riskanalys transporter av farligt gods Gudöbroleden, Firetech juni 2017
- En geoteknisk utredning är under framtagande.

MEDVERKANDE

Styrgrupp:

Sara Kopparberg	förvaltningschef och plan
Jenny Linné	mark, exploatering och projektering
Martin Fahlman	bygglov, mät- och kart

Projektgrupp:

Christina Bolinder	planarkitekt/projektledare
Åsa Ström	mark- och exploateringsingenjör/projektledare

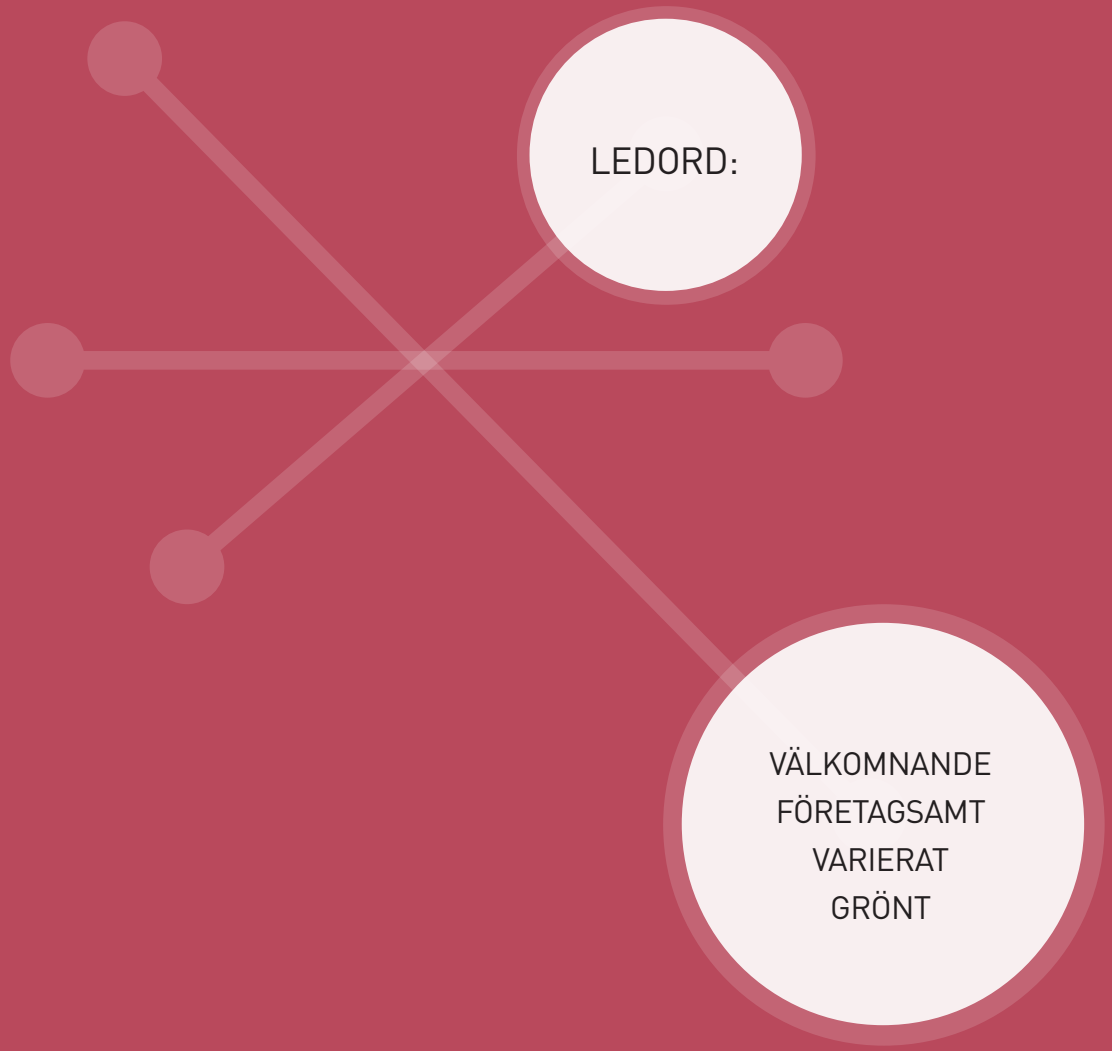
Övriga medverkande:

Sofia Eneborg	trafikplanerare
Johanna Ronnheden	landskapsarkitekt
Ida Olén	chef detaljplaneringsenheten
Carolina Fintling Rue	chef översiktsplaneringsenheten

Illustrationer: ALMA Arkitekter
Kartor: Tyresö kommun
Workshops: UTOPIA

KONTAKTUPPGIFTER

Tyresö kommun, 135 81 Tyresö. Besöksadress: Marknadsgränd 2, Tyresö centrum.
Telefon: 08-578 291 00.
E-post: kommun@tyreso.se
Webb: www.tyreso.se



tyresö kommun