

Detaljplan för område vid Kyrkvägen inom Tyresö kommun, Stockholms län upprättad i september 1992, reviderad i januari och mars 1993

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detta förslag till detaljplan hör plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, konsekvensbeskrivning avseende ny väg samt denna beskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra villabebyggelse i området vid Kyrkvägen och är ett led i den stora förändringen av hela Tyresö Strand-området till ett område för permanentboende. Samtidigt syftar planen till att bibehålla kulturmiljön vid Kyrkvägen.

Miljön invid Kyrkvägen är av kulturhistoriskt intresse. Vägens sträckning sammanfaller med den gamla landsvägen och än finns rester av allén som ledde fram till slottet. På Kyrkvägens norra sida ligger delar av det odlingslandskap som tidigare hörde till Tyresö slott. Små åkertegar ligger insprängda mellan lövskogsbevuxna moränholmar och kala berghällar. Tre arbetarbostäder från sekelskiftet återfinns inom området. Vid vägen ligger den gamla skolan som sedan länge används som bygdegård samt slottets tidigare tjänstebostäder för rättaren och inspektoren. För att värna om den speciella miljön vid Kyrkvägen har planförslaget utformats så att de stora tomterna invid vägen skall bevaras och att ny bebyggelse skall utföras med hänsyn till kulturmiljön. Kyrkvägen skall bland annat smaldas av något för att återfå en äldre karaktär.

Den så kallade Kyrkvägstriangeln på norra sidan om Kyrkvägen med befintliga arbetarbostäder bevaras.

I de delar av planområdet som ligger vid Brinkvägen, Ekstigen, Ollonstigen och Apelvägen föreslås villabebyggelse med möjlighet för fastighetsägarna att dela sina fastigheter. I planförslaget har en bedömning gjorts av lämpligt antal fastigheter inom varje kvarter med avseende på bland annat topografiska förutsättningar och befintliga byggnader.

I den östra delen av Kyrkvägstriangeln föreslås en ny väg från Tyresövägen fram till Brakmarsvägen. En ny väg i detta läge skulle förbättra vägförbindelsen från Tyresövägen till områdena Raksta, Solberga, Bergholm och Vissvass. Anledningen till att en ny väg behövs är att trafiken på Kyrkvägen redan idag är besvärande. Trafikmängden kan också bli större i och med att permanentbosättningen i ovanstående områden ökar.

I och med att den planerade begravningsplatsen vid Tyresö kyrka anläggs kommer dessutom den östra delen av Kyrkvägen inte längre att kunna nyttjas för biltrafik. Den västra delen av Kyrkvägen, som inte är lämplig för genomfartstrafik, kan genom att den nya vägen byggs återfå mer av sin äldre karaktär.

Det är inte lämpligt att behålla nuvarande vändslinga för buss vid Tyresövägen. Istället planeras en vändslinga vid Kyrkvägens korsning med Brakmarsvägen. Om ändhållplatsen flyttas till detta läge kommer avståndet till buss från Tyresö kyrka, slott, bygdegård och vissa av bostäderna vid Kyrkvägen att minska.

PLANDATA

Planområdet är beläget söder om Tyresövägen på båda sidor om Kyrkvägen. I öster begränsas området av den planerade begravningsplatsen och Brakmarsvägen, i söder av naturmark och i väster av Apelvägen. Området omfattar cirka 28 ha.

Inom området finns 36 befintliga tomter varav kommunen äger två. Dessutom rymmer området bygdegårdens fastighet samt en större transformatorstation. Tyresö kommun äger vägmarken och större delen av naturmarken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planläggningen av Tyresö Strand påbörjades redan 1961.

I översiktsplan för Tyresö kommun, antagen av kommunfullmäktige den 11 oktober 1990, markeras Tyresö Strand som ett förändringsområde för framtida permanent bebyggelse.

I bostadsförslagsprogrammet 1992-1994 som godkändes av kommunfullmäktige den 14 maj 1992, anges att en av de första detaljplanerna i Tyresö Strand skall omfatta ett område vid Kyrkvägen. Inom planområdet föreslås ett antal avstyckningar och förtätning med villor efter traditionell utbyggnad av gator och ledningar. Vidare anges att stor hänsyn ska tas till de kulturhistoriska miljöerna.

I kommunens Naturinventering daterad i februari 1981 anges Kyrkvägstriangeln som ett naturvårdsobjekt av kommunalt intresse.

Kyrkvägstriangeln och de äldre byggnaderna längs Kyrkvägen ingår som en del i närmiljön Tyresö slott i kommunens kulturminnesvårdsprogram. Närmiljö definieras i programmet som "områden som särskilt ingående belyser kommunens historia".

Detaljplaner

Hela området Tyresö Strand kommer på sikt att detaljplanläggas för permanentboende. I väntan på denna planläggning upphävdes tidigare planer den 17 januari 1991. Anledningen till detta var att de gamla planerna från 1940-talet avsåg att tillskapa områden för sportstugebebyggelse.

Program för planområdet

Kommunstyrelsens planberedning uppdrog den 19 februari 1992 åt stadsbyggnadskontoret att ta kontakt med fastighetsägarna i bl a kyrkvägsområdet för att ge information och undersöka intresset för planläggning. Informationsträffar med fastighetsägarna hölls under mars månad. Den 22 april 1992 fick stadsbyggnadskontoret uppdrag att påbörja arbetet med detaljplan för området vid Kyrkvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturförutsättningar

Området utgör en del av innerskärsgårdens sprickdalslandskap med långsmala dalar avgränsade av bergryggar eller urbergsplatåer. Mellan de renspolade hällmarkerna och de lerfyllda sprickdalarna finns områden med tunna lager av moränjord.

Den norra delen av planområdet, Kyrkvägstriangeln, består av en ålderdomlig kulturmark. Området domineras av lerjord med moränholmar och klackar av berg i dagen. På moränholmarna finns bland annat grovvuxna ekar. Invid Kyrkvägen står "Snusbullracken" som är ett naturminne.

Den gamla landsvägen löpte i den södra kanten av den öppna odlingsmarken. I början eller mitten av 1800-talet planterades en allé längs landsvägen fram till slottet. Idag återstår ett 80-tal av de från början bortåt 300 träden. En viss komplettering har skett under 1980-talet. Kyrkvägen, som har samma sträckning som den gamla landsvägen, har successivt breddats. De gamla alléträden har därmed kommit att stå allt för nära vägen.

Söder om Kyrkvägen återfinns ett område med stora naturtomter, belägna i en randzon mellan kulturmarken i nordöst och hällmarkerna i sydväst. Jordarterna domineras av morän och lera. Här finns också en hel del berg i dagen. Huvudsakligen är tomtmarken beväxten med lövträd, bland annat ek. Planområdet begränsas i sydväst av ett naturmarksområde, som till största delen består av hällmarkstallskog.

Follbrinksströmmen som är ett av sjösystemet Tyresöns utlopp i havet är belägen sydöst om planområdet. Forssträcan berörs inte av planläggningen. En konsekvens av avloppsutbyggnaden inom planområdet blir dock att färre enskilda avlopp minskar mängden föroreningar som når forsén.

Bebyggelseområden

Inom området finns 36 befintliga tomter. Medelstorleken är cirka 3 000 m² per tomt. Knappt hälften av fastigheterna är permanentbebodda.

Samtliga tomter skall kunna bebyggas med permanentbostäder i form av friliggande småhus. De tomter som ligger längs Kyrkvägen skall enligt förslaget bibehållas med oförändrad storlek. En ny fastighet har dock föreslagits mellan Kyrkvägen 13 och 15. Anledningen är att där samt på andra sidan Kyrkvägen 15 finns remsor med allmän mark som lämpligen bör övergå till kvartersmark. Bland annat genom markbyte med fastigheten Kyrkvägen 15 kan en ny fastighet bildas utan att intentionen om ett bevarande av stora tomter och en äldre karaktär vid Kyrkvägen frångås. Bebyggelsen längs Kyrkvägen och vid Brakmarsvägen skall utföras med särskild hänsyn till kulturmiljön. Ny byggnad skall utföras med träfasad och sadeltak och särskilt anpassas till befintlig miljö.

Enligt förslaget kan 33 avstyckningar av befintliga fastigheter göras. Totalt kan området alltså rymma ca 70 småhus. Bebyggelsehastigheten regleras av att antalet tomter i kvarteret är begränsat. På tomterna belägna längs Kyrkvägen och Brakmarsvägen är högsta tillåtna byggnadsarea 200 m². På övriga tomter är högsta tillåtna byggnadsarea 200 m² eller högst 1/7 av tomtytan. Av denna yta får uthus, garage och liknande utgöra 40 m². På de stora tomterna längs Kyrkvägen finns möjlighet att bygga två uthus på sammanlagt 40 m². På en av fastigheterna längs Kyrkvägen kommer den tillåtna uthusarean att uppgå till 50 m² på grund av att ett äldre uthus hör till fastigheten. Genom att tillåta 50 m² ryms även ett garage inom fastigheten. På övriga fastigheter, som kan delas in i mindre tomter, får endast ett uthus på 40 m² byggas. Bostadshusen får innehålla högst ett helt våningsplan jämte inredd vind. Där det är lämpligt med hänsyn till terrängen får dessutom en suterrängvåning anordnas.

För Tyresö bygdegård samt de befintliga tre arbetarbostäderna i Kyrkvägstriangeln gäller att befintlig huvudbyggnad skall bevaras och att dess karaktär inte får försvakas.

Byggnaders placering bör ske med stor hänsyn till topografi och befintlig vegetation. Det gäller särskilt tomterna närmast Kyrkvägen där byggnadernas placering bör följa det traditionella mönstret. Utfyllnads- och schaktningsarbeten bör undvikas. Husen bör i möjligaste mån anpassas efter marken och inte tvärtom.

Friområden

Större delen av den så kallade Kyrkvägstriangeln avsätts i förslaget som naturmark. Området har tidigare inte varit planlagt. Genom triangeln illustreras en gångväg från en planerad gångtunnel väster om Tyresö skola genom naturmarken fram till Ekstigen korsning med Kyrkvägen.

Söder om tomtmarken vidtar ett område med höglänt hällmarkstallskog. Stigar från Ekstigen och Brinkvägen leder upp i den för övrigt branta terrängen. Området har inte tidigare varit planlagt. I förslaget avsätts en remsa närmast tomtorna som naturmark.

Den befintliga kraftledning, som idag via luftledning går tvärs igenom tomtkvarteren vid Ekstigen, kommer att flyttas till naturmarken söder om tomterna.

Service

Buslinje till Tyresö centrum och Gullmarsplan går på Tyresövägen. Avstånd till buss är cirka 600 meter för de längst bort liggande fastigheterna. I planförslaget har en ny bussvändslinga och slutstation för bussen redovisats. Om detta genomförs kommer avståndet till bussen att minska avsevärt för vissa fastigheter.

Idag finns närmaste livsmedelsbutik i Öringe, ca 2,5 km från Kyrkvägen. Ett nytt centrum planeras i Södra Strand ungefär vid Nyponvägens korsning med Slumnäsvägen och avses stå färdigt i slutet av 1990-talet.

Tyresö centrum med bland annat bank, systembolag och specialaffärer ligger på cirka 4,5 kilometers avstånd. LM-skola och fritidshem finns norr om Tyresövägen på ett avstånd av cirka en halv kilometer. Närmaste daghem finns i Rotvik, ca 2 km från Kyrkvägen.

Gatunät och parkering

Förutom Kyrkvägen finns inom området endast smala grusvägar omgivna av öppna diken.

I detaljplanen föreslås att en ny väg genom Kyrkvägstriangeln skall knyta Brakmarsvägen till Tyresövägen. Den nya vägen skall dras i samma sträckning som den

gamla vägen intill det före detta stallet. En väg i detta läge kräver särskild omsorg vid utformningen för att anpassas till landskapsbilden och den föreslagna begravningsplatsen.

I och med att den nya vägen kommer till kan Kyrkvägen stängas av vid Tyresövägen. Vägen kan smaldas av något samt återfå mer av sin äldre karaktär.

Övriga lokalgator skall förstärkas och förses med asfaltbeläggning. Gatubelysning skall anordnas. Vägar inom området kommer att vara drygt fyra meter breda och till största delen omges av öppna diken. Brinkvägen och Ekstigen kommer att avslutas med vändplan.

Den föreslagna vägbredden inom området medger inte parkering på gatunivå. All parkering måste ske på tomtmark. Det krävs att två bilupställningsplatser anordnas på varje tomt.

Teknisk försörjning

Flera fastigheter längs Kyrkvägen är inkopplade till en äldre kommunal avloppsledning. I och med att planläggningen är klar skall kommunala vatten- och avloppsledningar byggas ut i hela området.

Omhändertagande av dagvatten (regn- och dräneringsvatten) bör göras lokalt där det är möjligt, exempelvis kan dagvatten tas om hand på den egna tomtens om inte olägenhet för grannar eller andra uppkommer. Eftersom infiltrationsmöjligheterna på vissa håll är dåliga kommer dagvattenledningar att byggas ut för det dagvatten som behöver föras bort från området. Detta dagvatten kommer att släppas i det öppna Stränddiket inom Kyrkvägstriangeln. I anslutning till diket planeras åtgärder för att förbättra kvaliteten på dagvattnet.

En större transformatorstation är belägen vid Brinkvägen. Planförslaget anger att verksamheten inte får vara störande för omgivningen och anger tillåten bullernivå.

Befintliga luftledningar fram till stationen kommer att flyttas till ett nytt läge söder om tomtmarken. Två mindre transformatorstationer skall placeras inom området, en vid Apelvägen och en vid den befintliga pumpstationen. En ny pumpstation för spillvatten kommer att behövas vid Brakmarsvägens korsning med Brinkvägen.

Uppvärmning löses enskilt. Uppvärmningssystemet bör utföras flexibelt så att olika värmeållor kan användas. Ett vattenburet lågtemperatursystem ger en sådan möjlighet. Ur luftvårdssynpunkt är det en fördel att använda annat än fossila bränslen.

För enskild tomt skall vid gata finnas plats för två avfallsbehållare. Lämpligen kan delar av hushållsavfallet komposteras i varmkompost.

Gång- och cykeltrafik

En ny grusad gång- och cykelbana från skolan till Kyrkvägen kommer att anordnas när den planerade gångtunneln färdigställs. Vid Tyresövägen kommer Kyrkvägen att stängas av för biltrafik men det kommer att vara möjligt att passera som gång- och cykeltrafikant.

Administrativa frågor

Planläggning sker i Tyresö kommuns regi. Kommunen är huvudman för samtliga vägar inom området.

På ett avstånd av 100 meter från Follbrinksströmmens strand gäller generell strandskydd. Större delen av strandskyddsområdet inom planområdet är idag ianspråktagen som tomtmark. Kommunen kommer att begära att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken i det aktuella planområdet i samband med detaljplanens utställning.

I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi.

Genomförandetiden skall vara 15 år räknat ett år från det att planen och fördelningen av gatukostnader har vunnit laga kraft.

Tyresö i mars 1993

Susanne Björertz

Susanne Björertz
planarkitekt

