

Tyresö kommun

Ida Olén
Chef detaljplaneringsenheten

START-PM

2017-12-01

1 (9)

Diarienummer

KSM2017-1042-214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Norra Tyresö Centrum etapp 5 och Dalgränd

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 5 och Dalgränd med standardförfarande.
2. 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.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Ida Olén
Chef detaljplaneringsenheten

tyresö kommun



Sammanfattning

Kommunen vill tillsammans med Skandia Fastigheter, som sedan 2015 äger och förvaltar Tyresö centrum, utveckla centrumet genom att förändra och komplettera med bostäder och utökade ytor för service och handel.

Kommunen har under 2016 gett positivt planbesked för de delar av centrum som Skandia ansökt om planändring för. Intensionerna för centrumutvecklingen är i linje med översiktsplanen och det planprogram som finns för Tyresö centrum från 2007.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planområdet ingår i det område som omfattades av planprogram för Tyresö centrum från 2007 och berörs även delvis i norr av Kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum från 2013, reviderat 2017.

Planprogrammet behandlar Tyresö centrum i framtiden – med avsikt att ge området ökande stadskvaliteter. Framtidsbilden kännetecknas av en livfull, attraktiv och karaktärsfull miljö. Tre faktorer är särskilt viktiga för att nå detta mål; det attraktiva stadsrummet, funktionsblandning samt orienterbarhet.

Skandia Fastigheter förvärvade fastigheterna Tyresö Forellen 17 och 22 samt Tyresö Bollmora 2:585 i september 2015. Tillsammans utgör de handelsplatsen Tyresö centrum. Kommunen vill tillsammans med den nye ägaren utveckla Tyresö centrum till en attraktiv handelsplats, stadsmiljö och ett samlande kommuncentrum. Den gemensamma viljan är utökade handelsytor och framförallt en möjlighet att skapa ett nytt möte med staden runtomkring. Centrum öppnas upp och entréer placeras strategiskt och lättorienterat. Ovanpå den kommersiella bottenvåningen föreslås bostäder, som bidrar till stadsliv och trygghet.

Skandia Fastigheter inkom i februari 2016 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Forellen 17 och Bollmora 2:1, i syfte att

möjliggöra utveckling av centrum. Förslaget innebär en expansion av centrumet mot väster med lokaler för handel och service, parkering och bostäder.

Utvecklingen ska stärka det breda gaturummet mot Wättingestråket och skapa en trygg framsida av det som idag är en utpräglad baksida.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott såg i mars 2016 positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för del av fastigheterna Forellen 17 och Bollmora 2:1 vid Bollmora allé och Dalgränd. En förutsättning för detaljplanen är att utvecklingen ska stärka både centrumet och Wättingestråket och genomföras i enlighet med det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum (NTC). Under planarbetet behöver särskilt avgränsning mellan stråket och bebyggelsen samt flytt av de flera stora ledningar som sträcker sig genom området utredas och anpassas.

Skandia Fastigheter har också uttryckt önskemål att utveckla flera delar av centrumområdet. Utöver det område som omfattas av planbeskedet så föreslås angränsande norra kvarter 4 och 1 inom NTC-kvarteren ingå i planområdet.

Skandia Fastigheter har även inkommit och fått positivt planbesked för två andra delar av Tyresö centrum: fastigheten Forellen 17, att uppföra ett nytt kvarter med centrumändamål med kultur- och kunskapscentrum, bibliotek, handel, kontor, konsertsal och service, samt för fastigheterna Forellen 22 och Bollmora 2:585 i Tyresö centrum, i syfte att möjliggöra utvecklingen av befintligt centrumkvarter med mer lokaler och parkering för centrumändamål samt bostäder. Dessa delar kommer att hanteras i separata detaljplaner.

Planförhållanden

För det sammantagna aktuella området berörs detaljplanerna 445, 162 och 221. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga berörda detaljplaner förutom 445.

445 - Norra Tyresö Centrum etapp 1

Detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 1 i Bollmora vann laga kraft 2016-03-30. Aktuellt område anges som allmän platsmark men föreslås prövas som kvartermark, för angöring till centrumtré och kvarter 2.

162 - Bollmora centrum norra

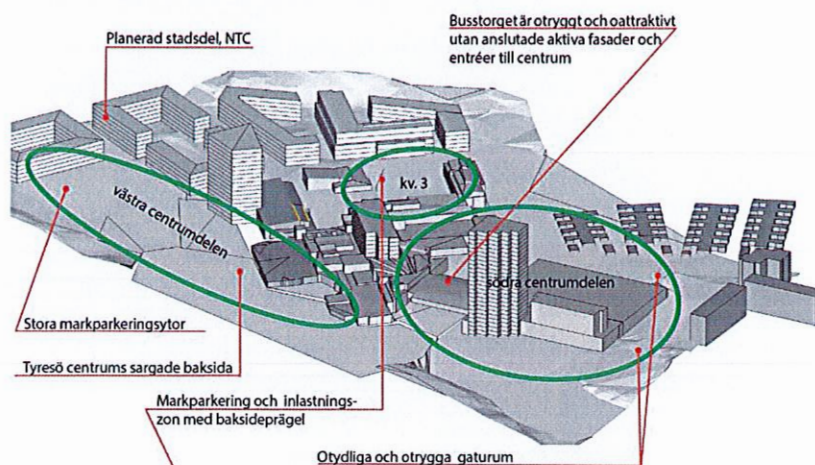
Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Bollmora centrum norra, kv Forellen, Gösen m fl inom Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1975-05-27. För aktuellt område anges centrumändamål, prickmarkerat, utan byggrätt.

221 - Bollmora centrum

Ändring av detaljplan för Bollmora centrum inom Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1988-12-15. För aktuellt område anges centrum- och parkeringsändamål samt allmän platsmark.

Beskrivning av planområdet

Centrumanläggningen har, sedan den byggdes i mitten av 1960-talet, vuxit ut i flera etapper till en komplex enhet med många volymer. Centrumet upplevs utifrån som slutet och inåtvänt med svårorienterade entréer. Den anslutande allmänna platsmarken har låga vistelsesvärden och förutom Forelltorget och Stadsparken så saknas ytor att uppehålla sig på.



Dalgränd ligger i förlängningen av Bollmora allé i norr respektive Wättingestråket i söder. Dalgränd är en slingrig genomfartsväg med access till parkeringshus och inlastning för Tyresö centrum. Längs med Dalgränd i Wättingestråkets förlängning passerar en vältrafikerad gång- och cykelbana.

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar centrumets västra delar, NTC kvarter 4 och 1, däremellan planerade Regnbågsgatan samt Dalgränds uträtade nya gatusträckning. Centrumets västra delar kommer att byggas om och kompletteras med ny byggnation fram till nya Dalgränd. Planen kommer därmed att läka ihop västra centrumdelens stadsmiljö och förankra den av kommunen redan planerade nya gatustrukturen. Wättingestråket kan förlängas upp till idrottsområdet.

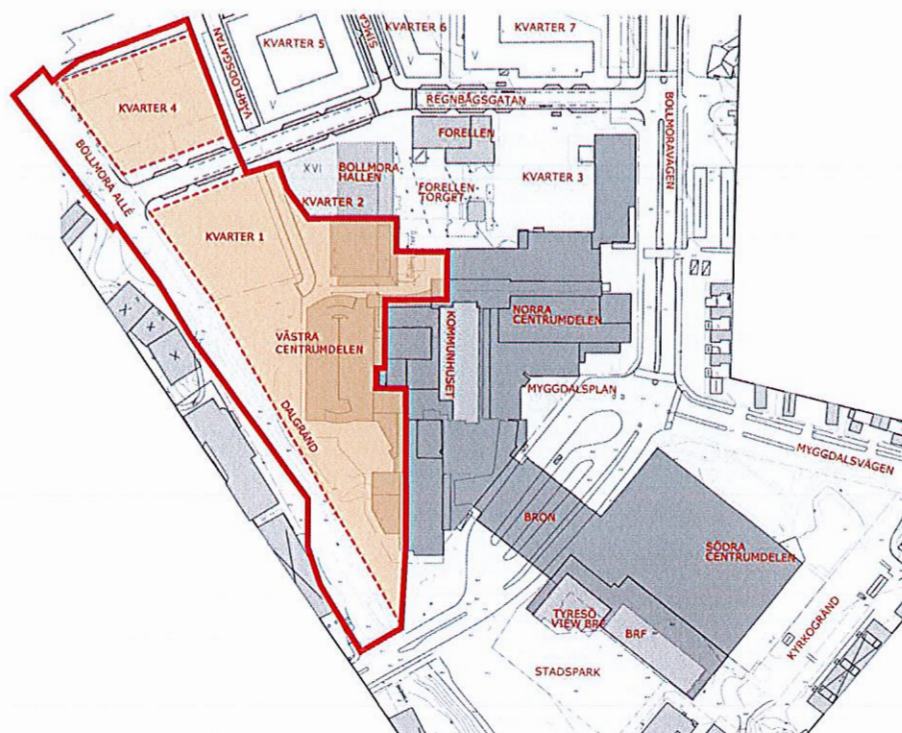


Illustration: Planområdet

Planförslaget

Övergripande handlar förslaget för utveckling av Tyresö centrum om att komplettera och förändra centrum med bostäder och en attraktiv miljö för service och handel. I de nya delarna öppnas centrum upp och entréer placeras strategiskt och lättorienterat. Ovanpå den kommersiella bottenvåningen föreslås bostäder. Bostädernas trapphus och entréer når ner till gatuplanet och bidrar till stadsliv och trygghet längs gatan.



Referensmiljöer för de planerade västra delarna mot nya Dalgränd: Skandia Fastigheter/Nyréns Arkitektkontor

Förslaget innebär en utbyggnad längs Bollmora allé i enlighet med Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum. Kvarter 4 föreslås som ett nytt bostadskvarter men kvarter 1 kvarstår som parkering. Detta blir den femte etappen för utvecklingen av Norra Tyresö Centrum. Bebyggelsen stärker upp den kommande gatan och ger en trygg framsida av det som idag är en utpräglad baksida. Förslaget bygger på att Dalgränd rätas ut enligt kommunens förslag i planprogrammet och pågående parallellt projektarbete. Det innebär en viktig förändring av centrumets stadsstruktur, orienterbarhet och tillgänglighet.

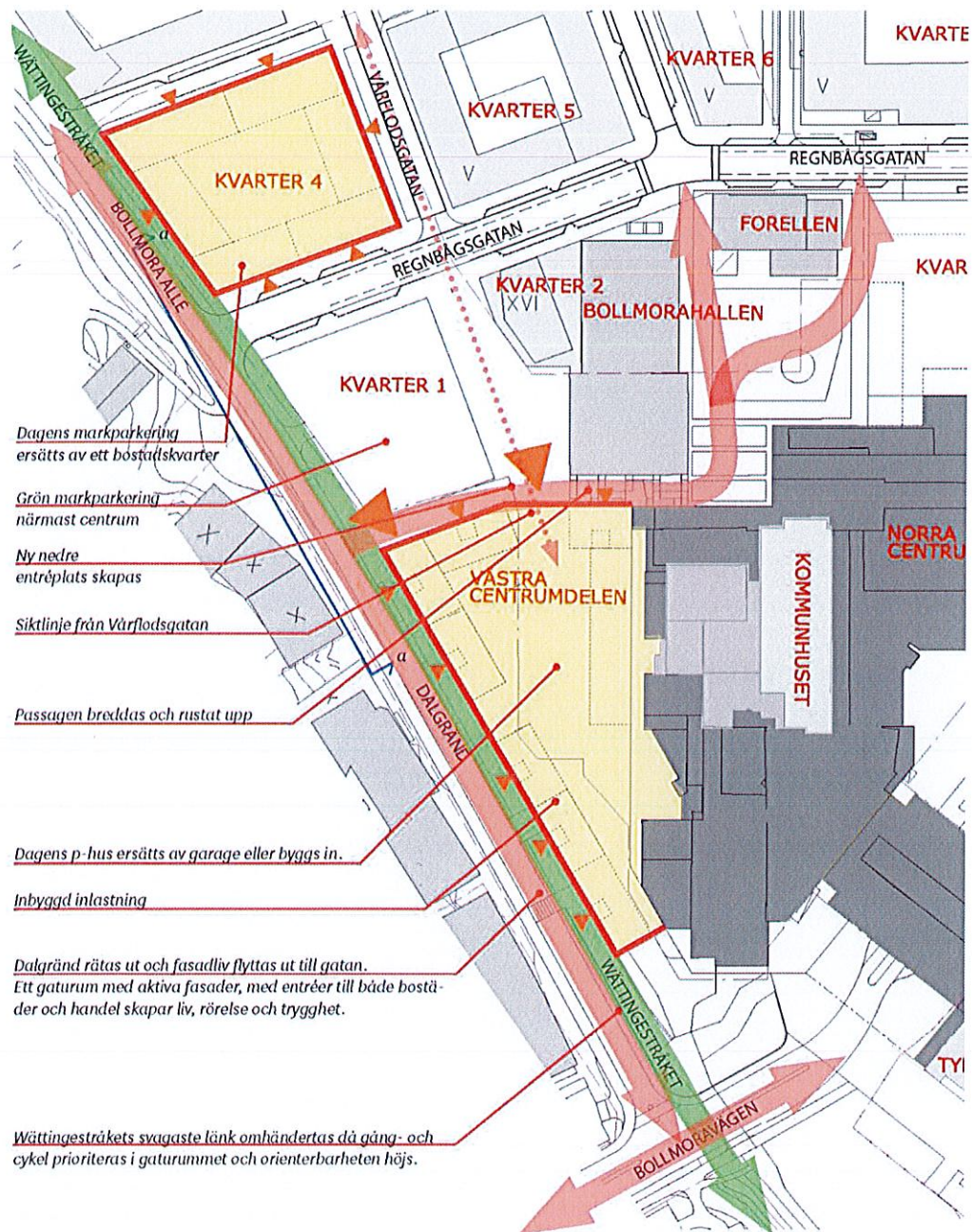


Illustration: Planen möjliggör att den västra centrumdelen byggs om och förlängs ut till Dalgränds nya gatusträckning. Dalgränd genomförs som tydlig grön stadsgata, Wättingestråkets förlängning norrut. Mot gatan blir nya entréer och upplysta bottenvåningar. Kv 1 kvarstår som parkering men kv 4 planeras som bostadskvarter i enlighet med planerna för NTC. Skandia Fastigheter/Nyréns Arkitektkontor

Frågor som ska behandlas i det kommande planarbetet:

I det fortsatta planarbetet ska förslaget studeras vidare och utvecklas så att det stärker och tar tillvara befintliga kvaliteter och värden i området. I planarbetet ska husens skala, placering, gestaltning samt anpassning till befintlig topografi särskilt studeras. Under planarbetet kommer avtal inklusive ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvaliteter vid genomförandet. Kommunens olika policyer och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.

Övriga frågor som ska utredas under planarbetet:

- Planarbetet ska utreda tillkommande volymers skala och gestaltning vidare. Det är viktigt att mötet mellan centrumets nya sidor och det offentliga rummet görs så att det främjar och alstrar stadsliv under så stor del av dygnet som möjligt. De tillkommande delarna ska vara funktionsblandade.
- Planarbetet kommer omfatta vidare klargörande av allmän platsmark. Framförallt Dalgränds förlängning och dess anknäpning till Bollmoravägen.
- Utvecklingen ska stärka både centrumet och Wättingestråket och genomföras i enlighet med det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum.
- Under planarbetet behöver särskilt avgränsning mellan Wättingestråket och bebyggelsen samt flytt av de flera stora ledningar som sträcker sig genom området utredas och anpassas.
- Hanteringen av trafik, buller och parkering behöver utredas närmare.

Behovsbedömning

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av

förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015.

Tidplan

Beslut om planuppdrag december 2017

Beslut om samråd kv 2 2018

Beslut om granskning kv 4 2018

Beslut om antagande kv 1 2019