

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-09-14

1 (10)

Diarienummer

2015 KSM 0291

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag för Norra Tyresö Centrum, Etapp 3.

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Norra Tyresö Centrum, Etapp 3 med standardförfarande.
2. Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

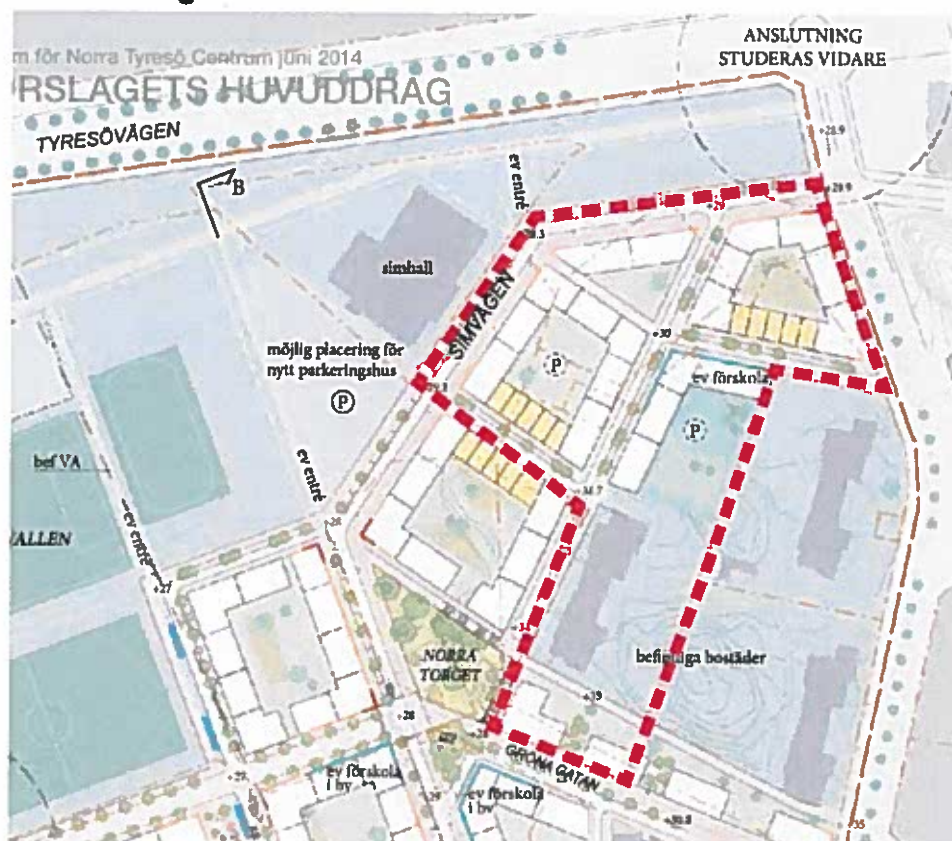


Ake Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Chef stadsbyggnadsavdelningen

Beskrivning av ärendet



Utsnitt ur kvalitetsprogrammet med aktuella kvarter markerade med röd streckad linje.

Bakgrund

Hösten 2012 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga norra Tyresö centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvarterstruktur som totalt ska generera cirka 950 bostäder.

I kvalitetsprogrammet är det aktuella området, de nordligaste kvarteren, utmärkt för bostäder, eventuellt förskola och P som anger att parkering behöver lösas inom kvarteren.

Riksbyggen inkom i april 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten Stenbiten 1 samt del av fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1, Forellen 15 och Gösen 1. Syftet är att göra det möjligt att genomföra

kvalitetsprogrammet och uppföra nya centrumkvarter med bostäder i en skala på 5-6 våningar och med ett punkthus om 16 våningar.

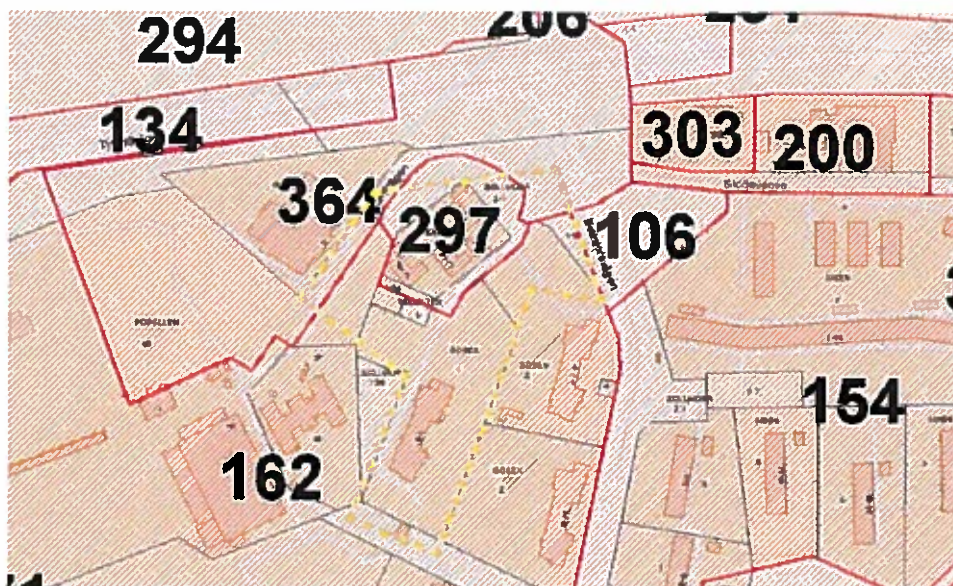
Positivt planbesked gavs i maj 2015. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde då att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för alla de nordligaste kvarteren vid Simvägen, inklusive ytterligare en del av Gösen 1 och del av Gösen 3, som en del i genomförande av norra Tyresö centrum för att till skapa nya centrumkvarter med bostadsbebyggelse och nya lokaler.

Planförhållanden

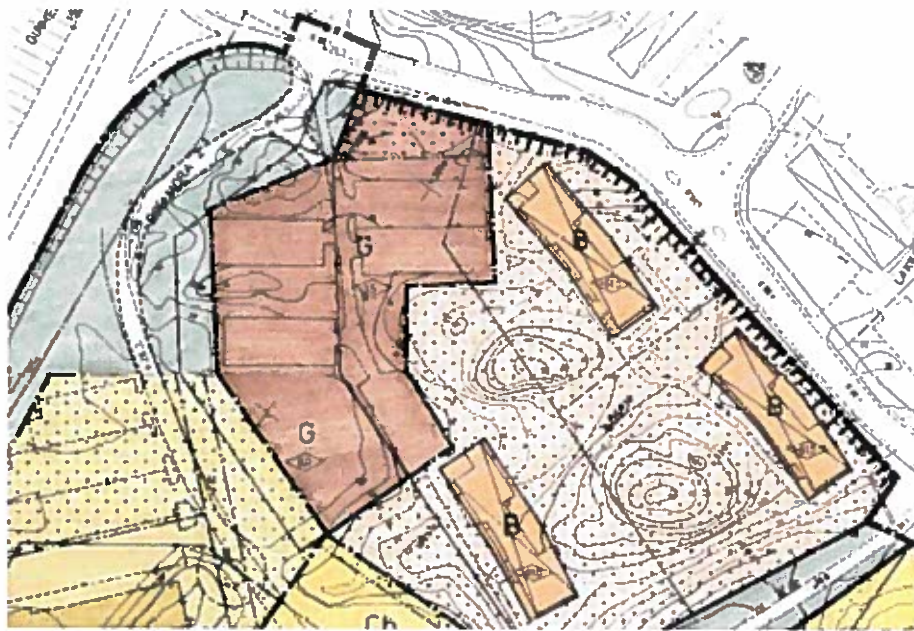
För det aktuella området berörs främst detaljplanerna 162 och 297. För de delar av 106 och 364 som berörs anges allmän platsmark för gata respektive park samt lokalgata. Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har löpt ut.

Detaljplan 162 *"Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Bollmora centrum norra, kv Forellen, Gösen m fl"* fastställdes 1975-05-27. För aktuellt område anges bostadsändamål och garage.

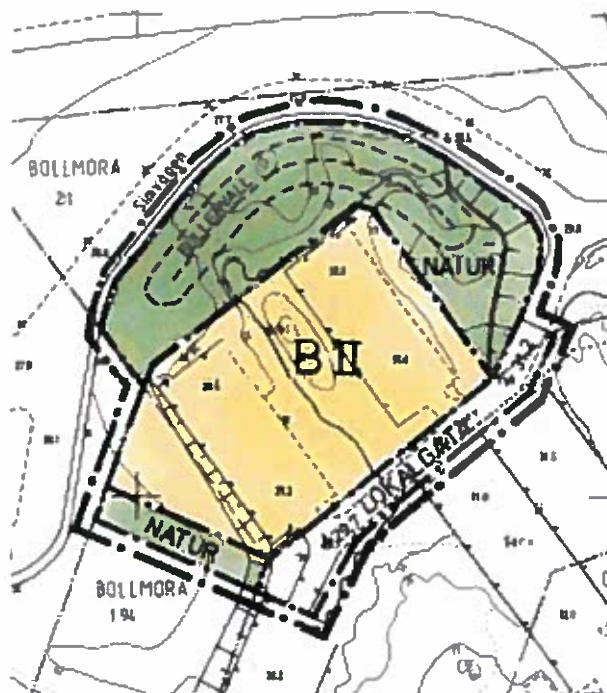
Detaljplan 297 *"Detaljplan för del av Bollmora centrum"* vann laga kraft 1998-11-13. För aktuellt område anges bostadsändamål och allmän platsmark för natur.



Utsnitt över vilka detaljplaner som gäller inom det aktuella området (markerat med gul streckad linje) för planbeskedet.



Utsnitt ur detaljplan 162.



Utsnitt ur detaljplan 297.

Beskrivning av planområdet

Det aktuella området ligger i den norra delen av Tyresö centrum, mellan Simvägen och Bollmoravägen, och vätter i norr mot Tyresövägen.

Planområdet utgörs idag av Simvägen, hyresrätter i så kallade "Bo-klokhushus", parkering som tillhör Tyresö bostäders hyresrätter inom kvarteret Gösen samt bostadsrätts-föreningen Gösens parkering. Området har en mycket splittrad fastighetsstruktur och omfattar:

- fastigheten Stenbiten 1, Riksbyggen
- del av fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1 samt Forellen 15, Tyresö kommun
- del av fastigheten Gösen 1, Tyresö bostäder
- del av fastigheten Gösen 3, Bostadsrättsföreningen Gösen.

Kvarteretsstrukturen inom området är uppbruten vilket gör att det kan upplevas som svårorienterat. En stor del av planområdet är idag hårdgjord och består av markparkeringar.



Aktuellt område markerat med gul streckad linje på flygfotot ovan. Det aktuella området utgörs av markparkering samt hyresrätter i så kallade "Bo-klok-hus".



Befintlig markparkering med Brf Gösen 3 i bakgrunden.



Befintlig markparkering med Bo-klok-husen i bakgrunden.



Utsikt mot Bollmoravägen och Tyresövägen från planområdets norra del.

Planförslaget

De föreslagna centrumkvarteren i volymkissen nedan följer det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum. Det föreslagna punkthuset om 16 våningar finns dock inte med i kvalitetsprogrammet.

Förslaget innebär att de befintliga Bo-klok-husen uppförs på annan plats.

Brf Gösen har i nuläget inte uttryckt någon önskan om att genomföra kvalitetsprogrammet vilket har varit en förutsättning för avgränsningen av Riksbyggens förslag inom planområdet, dvs. de rosa kvarteren. Förvaltningens bedömning är dock att beslutet om planuppdrag bör omfatta även kvalitetsprogrammets föreslagna kvarter inom fastigheterna Gösen 1 och 3 för att ta hänsyn till och möjliggöra för alla de fyra nordligaste kvarteren som en helhet.

För Tyresö bostäder innebär detta en möjlighet att uppföra nya bostäder med lokaler för verksamheter i de nedre planen och lösa parkering för de befintliga bostäderna inom Gösen 1.



Riksbyggens förslag omfattar kvarteren markerat med rosa. Det blå kvarteret har inkluderats i planområdet för att möjliggöra en behetslösning för Tyresö bostäder då deras markparkering påverkas av ett av de rosa kvarteren. Övriga vita kvarter är schematiskt redovisade i enlighet med Norra Tyresö Centrums övergripande kvalitetsprogram. Även den del av Gösen 3 som ligger i anslutning till de rosa kvarteren har inkluderats i planområdet.



Vy från nordost med punkthuset i 16-våningar mot Tyresövägen.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och biläggs start-PM. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. 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 behöva upprättas.

Frågor som ska behandlas i det kommande planarbetet

- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad (då planförslaget skiljer sig från det övergripande kvalitetsprogrammet), skala och gestaltning vidare.
- Dagvattenhantering
- Hantering av trafikbuller
- Lösning för de markparkeringsplatser som försvinner i och med planförslaget
- Ett detaljerat kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa en hög arkitektonisk nivå på gestaltning av byggnader och gaturum, speciellt avseende det 16-våningar höga punkthuset
- Riskanalys med avseende på transportled för farligt gods

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande.

Projektgrupp

Heléne Hallberg, planchef samhällsbyggnadsförvaltningen

Ida Larsson, plankonsult White arkitekter, handläggande planarkitekt

Tobias Stenmark, plankonsult White arkitekter, uppdragsledare, ansvarig planarkitekt

Tidplan

Beslut om planuppdrag	sept 2015
Beslut om samråd	1:a kvartalet 2016
Beslut om granskning	2:a kvartalet 2016
Beslut om antagande	4:e kvartalet 2016

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen kan ges i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Norra Tyresö Centrum, Etapp 3 med standardförfarande.