

Tyresö kommun

2014-04-11

1 (3)

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Diarienummer

2012KSM0887

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Nytt Planuppdrag för Järnet 7

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Järnet 7 i syfte att skapa möjlighet till ny bostadsbebyggelse inom fastigheten. Uppdraget ersätter det som miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förvaltningen den 2 april 2014.

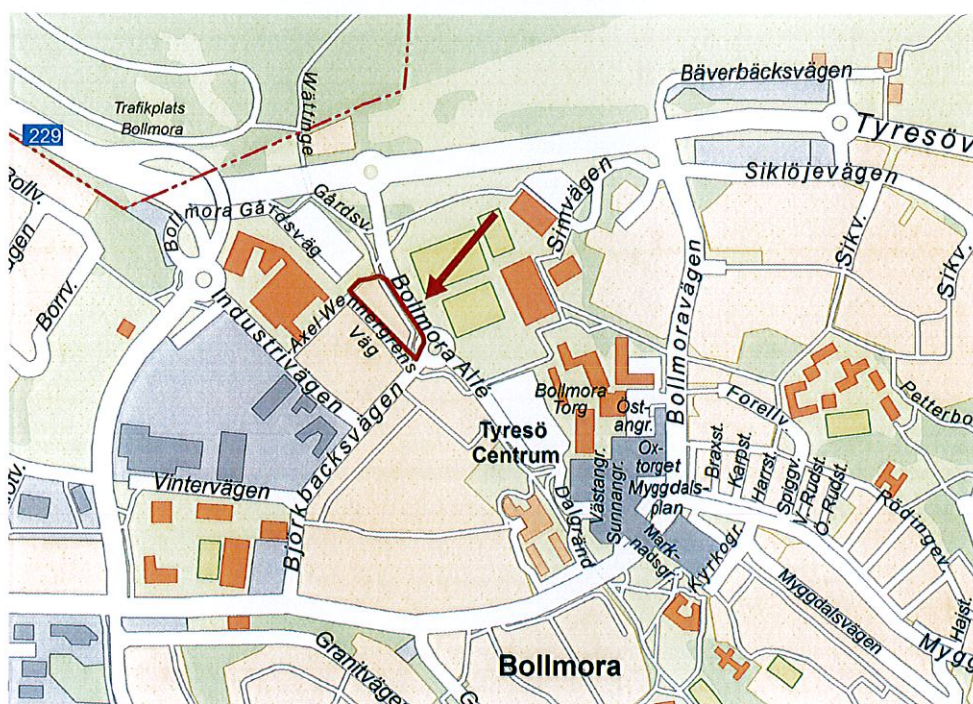
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

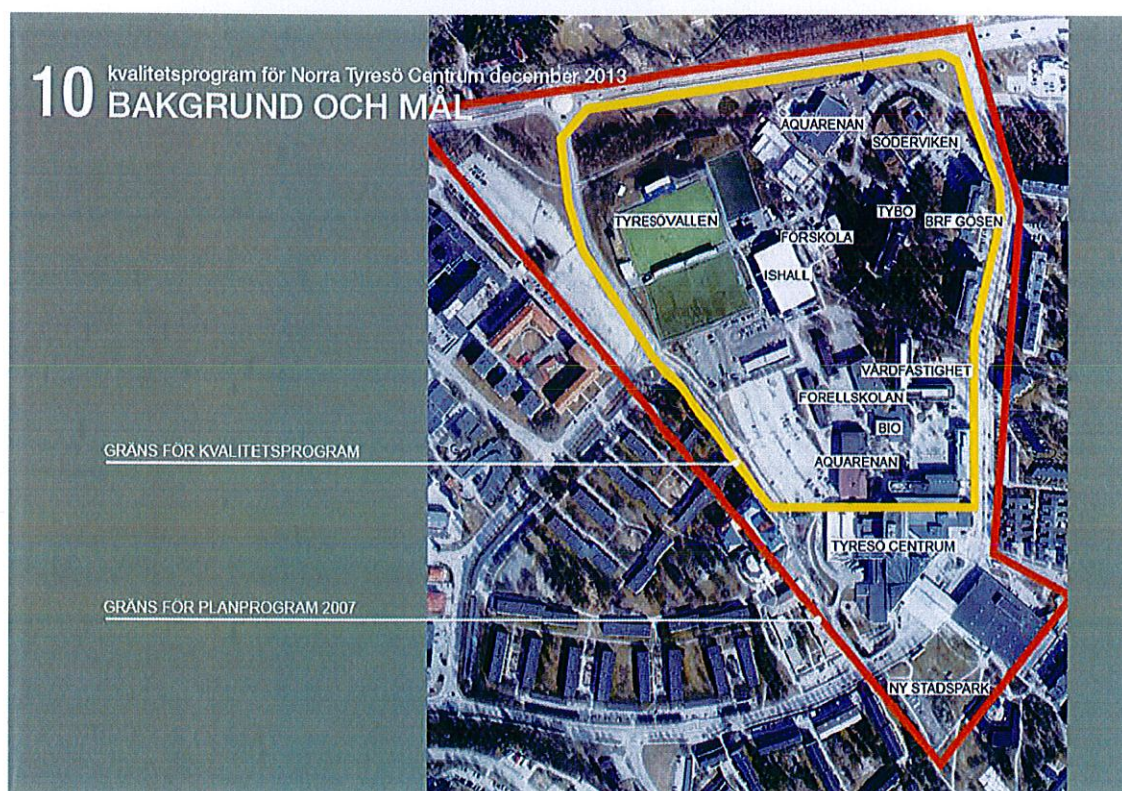


Planområdets läge

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Järnet 7 inkom i december 2012 med en förfrågan om möjligheten att ta fram en ny detaljplan för att bebygga fastigheten med bostäder i 5-8 våningar med underliggande parkeringsgarage. Järnet 7 är i gällande detaljplan planlagd för bostäder i två våningar men planen har aldrig realiserats. Genomförandetiden för gällande plan går ut 2015-10-06, vilket har styrt tidpunkten för när planen kan ändras.

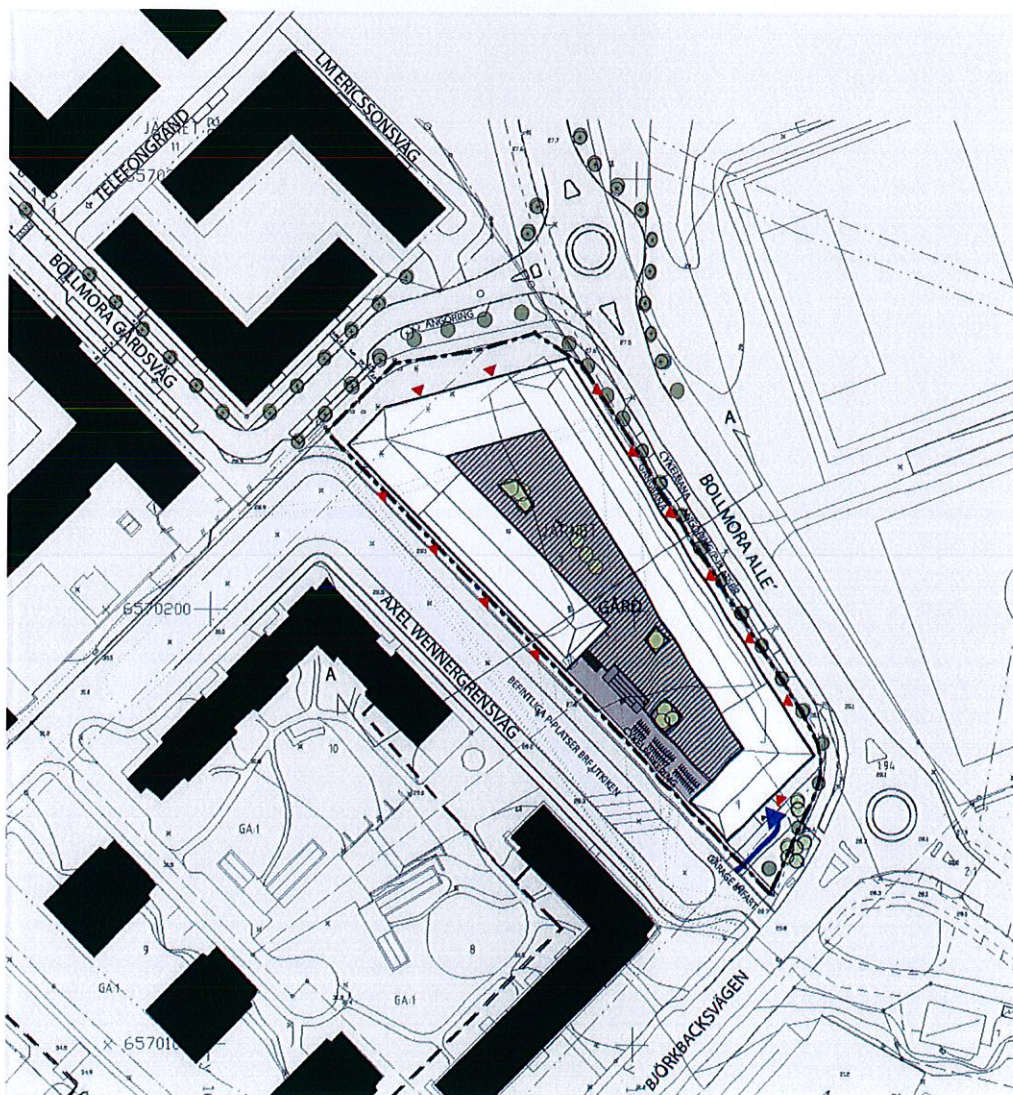
I det positiva planbesked som Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav i februari 2013, bedömdes att en högre exploatering jämfört med gällande plan skulle kunna studeras. Det överensstämmer även med de visioner om en stadsmässig kvartersbebyggelse som finns för angränsande område för Norra Tyresö Centrum. Planområdet är utpekad för bostäder i kommunens översiktsplan från 2008 och i programmet för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum från 2007.



Bilden visar avgränsningar. Gul gräns för område som ingår i Kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum (dec 2013). Röd gräns för område som ingår i planprogrammet från 2007. Järnet 7 ligger inom planprogrammet men precis utanför område för kvalitetsprogrammet.

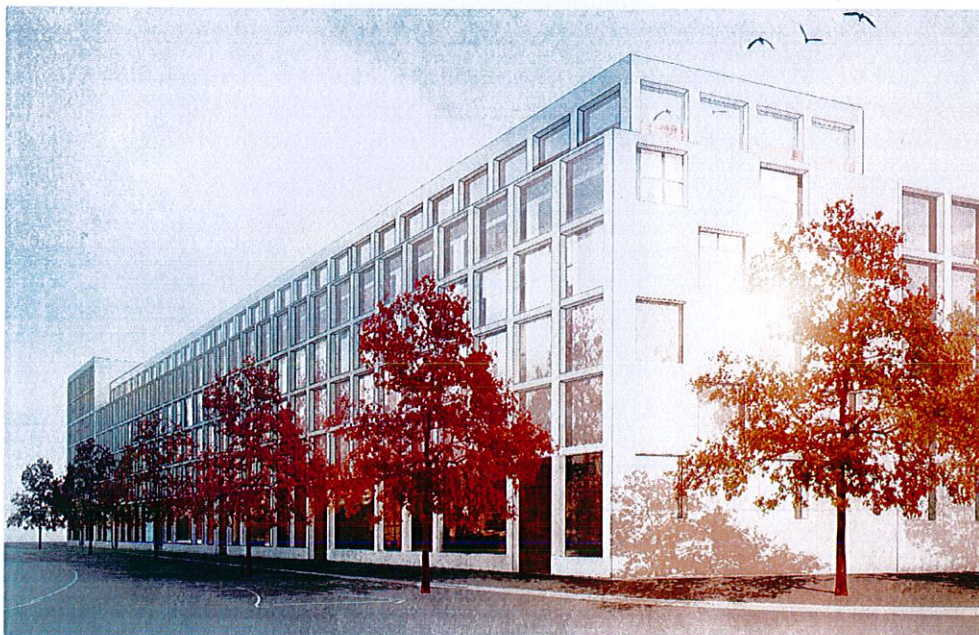
Broadgate & Stendörren Fastigheter AB har tagit fram en första skiss på hur kvarteret skulle kunna förtäts med bostäder i 5-8 våningar.

Flerbostadsbebyggelsen har placerats längs omgivande gator och bildar ett slutet kvarter med en underbyggd innergård. Entréerna är placerade ut mot Bollmora allé, Björnbacksvägen och Axel Wennergrensväg. Förslaget innehåller i storleksordningen 170-200 bostäder. Hela kvarteret är underbyggt med ett underjordiskt garage inrymmande cirka 165 parkeringsplatser, vilket ger ett parkeringstal motsvarande 0,8 platser/bostad.



En illustration som visar Kv Järnet 7 och en tidig idéskiss för flerbostadsbebyggelse, gård och entréer. Kvarteret avgränsas av Bollmora allé, Björnbacksvägen och Axel Wennergrensväg. (BSK arkitekter)

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer i det fortsatta planarbetet att vidare studera bebyggelsens höjd och placering med hänsyn till stadsbilden och solförhållanden. Under planarbetet kommer ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvalitéer vid genomförandet. Bollmora allé ska gestaltas som ett både ekologiskt och rekreativt urbant stråk (se nedan under "Frågor som ska belysas särskilt under planarbetet). Kommunens olika policys och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.



*Illustration som visar en tidig volymstudie av bostadsbebyggelsen (BSK arkitekter)
Bottenvåningen mot Bollmora allé ska utformas för publika lokaler för att främja ett levande stadsliv längs gatan.*

Behovsbedömning

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. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Södra delen av området ingår i ett grönt regionalt samband och konsekvenserna av byggnation utredas. I övrigt bedöms inte planförslaget leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas (se bilaga).

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Exploateringsgrad och gestaltning kommer att utredas under planarbetet. En inriktning är att höjden mot Bollmora allé ska uppgå till högst 5 våningar, eventuellt med en indragen sjätte takvåning. Teknisk utrymmen ska inrymmas inom våningsantalet. Parkering ska ordnas under gården. För att säkerställa bra ljusförhållanden, för både bostäder och gården, behöver en solstudie tas fram.
- Omkringsliggande gator ska utformas med tydlig stadskaraktär (ex. kantsten, ev. angöring och trädplantering).
- Projektet ska anpassas till de förändringar av, exempelvis vägdragningar, som görs inom projektet Norra Tyresö centrum.
- Bollmora allé är den förbindelse som finns mellan Tyresta och Erstaviks naturreservat och är därmed ett mycket viktigt stråk för rekreation och biologisk mångfald. Grönkilens funktion och möjligheten att skapa urbana ekologiska samband med t.ex. spridningskorridorer ska studeras i samband med planarbetet och möjliga åtgärder ska föreslås.
- Trafikbuller från Bollmora allé och Björkbacksvägen ska utredas.
- Till granskningsskedet upprättas ett kvalitetsprogram för planområdet för att säkerställa en hög kvalitet i arkitektur, utemiljöer, energiåtgång och andra miljöaspekter som t.ex. dagvattenhantering i enlighet med kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum
- Parkeringsnorm för cyklister, bilister och förutsättningar för bilpool ska utredas.
- Eventuella störningar från Tyresövallen, t.ex. ljus och ljud ska utredas och likaså eventuella risker för störande angelägenheter med lukt och/eller bakteriell spridning intill pumpstation.
- Kompletterande geotekniska- och markundersökningar kan eventuellt behöva tas fram.