

Tyresö kommun

Heléne Hallberg  
Planchef

PLANBESKED

2016-02-17

1 (5)

Diarienummer

2016/KSM0396 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## **Planbesked för del av fastigheten Forellen 17, kvarter 3 inom Norra Tyresö Centrum**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för del av Forellen 17, kvarter 3 inom Norra Tyresö Centrum. Detta för att möjliggöra för ett kvarter med centrumändamål och bostäder i enlighet med det övergripande kvalitetsprogrammet. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 2, 2016.



Sara Kopparberg  
Stadbyggnadschef



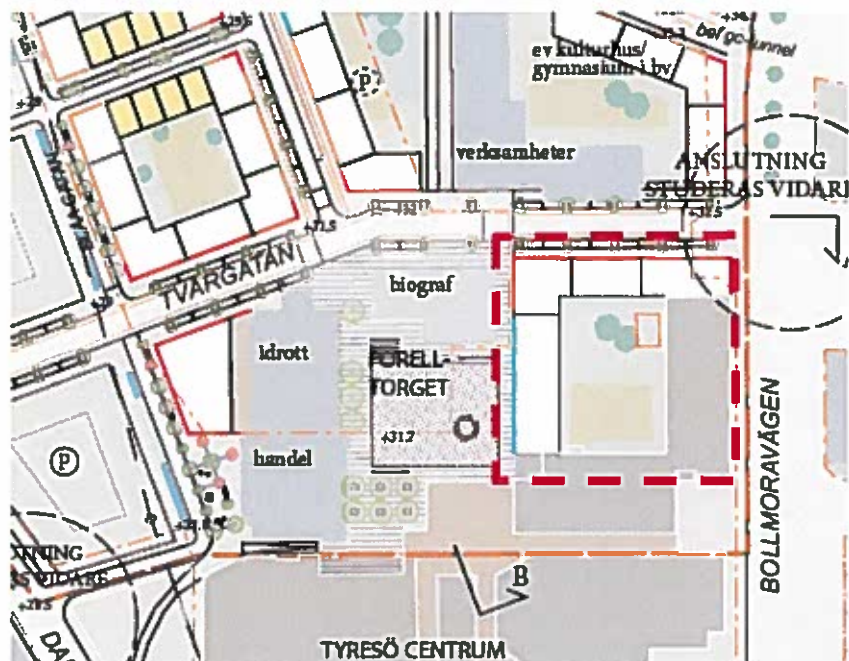
Heléne Hallberg  
Planchef

### **Sammanfattning**

Skandia fastigheter inkom till kommunen i februari 2016 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Forellen 17. Syftet med ansökan är

att göra det möjligt att uppföra ett nytt kvarter med centrumändamål med kultur- och kunskapscentrum, bibliotek, handel, kontor, konsertsal och service.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för kvarter 3 inom Norra Tyresö Centrum för att möjliggöra för centrum- och bostadsändamål i enlighet med det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum.



*Utsnitt ur kvalitetsprogrammet med aktuellt kvarter markerad med röd streckad linje.*

### Beskrivning av ärendet

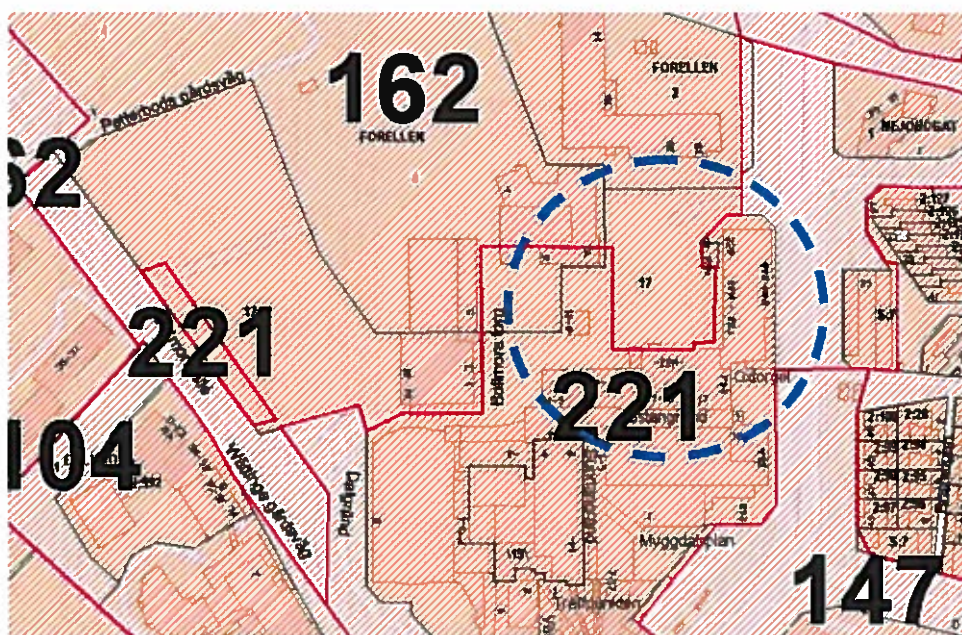
Hösten 2012 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga Norra Tyresö Centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera ca 950 nya bostäder.

I kvalitetsprogrammet är det aktuella området kvarter 3 som utgör del av fastigheten Forellen 17. Fastighetsägare är Skandia fastigheter som är ägare för Tyresö centrum. I februari 2016 inkom Skandia fastigheter med ett önskemål

om planbesked för att upprätta ny detaljplan och genomföra kvalitetsprogrammet för att möjliggöra för ett nytt centrumkvarter med samordnade utvecklingsmöjligheter för biografen Forellen som ligger i anslutning till kvarteret.

I ansökan anges användningen till centrumändamål med kultur- och kunskapscentrum, bibliotek, handel, kontor, konsertsal och service. Förslaget innebär att komplettera den befintliga bebyggelsen i kvarteret med ny bebyggelse i enlighet med förslaget i det övergripande kvalitetsprogrammet. I förslaget ingår att öppna upp centrumgallerian genom de nya verksamheterna och de nya fasaderna mot Bollmora torg (kallas för Forelltorget i kvalitetsprogrammet) och den kommande s.k. Tvärgatan. Förslaget innebär även att koppla ihop centrumgallerian med och genom kvarter 3 för att få ingång till bibliotek från både torget och gallerian. Föreslagna bebyggelse kommer dölja lastning och lossning till centrumverksamheten som idag ligger öppet mot torget. Ansökan anger att skalan på den föreslagna bebyggelsen är anpassad efter kvalitetsprogrammet med tre våningar mot torget och fem mot Tvärgatan. Mot Bollmoravägen innebär förslaget att befintlig bebyggelse byggs på med en extra våning till totalt fyra våningar.

Se bilaga 1 för illustrationer samt förslag till utveckling för bio Forellen och samutnyttjande med kvarter 3.



För det aktuella området, kvarter 3 gäller detaljplanerna 162 och 221.

För aktuellt område berörs detaljplanerna 162 och 221. Genomförandetiden för båda de berörda detaljplanerna 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 centrumändamål och att marken ej får bebyggas.

Detaljplan 221 "Detaljplan för Bollmora centrum" vann laga kraft 1988-12-15. För aktuellt område anges, transformatorstation och centrumändamål där man får uppföra byggnader i upp till två våningar.

### Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för kvarter 3 för att möjliggöra fortsatt utbyggnad av Norra Tyresö Centrum i enlighet med det övergripande kvalitetsprogrammet.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser även möjlighet att under planarbetet planlägga för bostadsändamål som komplement till centrumändamål beroende på vilka verksamheter som beslutas att beredas plats inom kvarter 3.

Förutsättningar och direktiv för planarbetet är att:

- Detaljplanerna och tillhörande avtal följer det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum samt framtagna övergripande underlag och utredningar. Till exempel gällande gatustrukturen för angränsande gator och den generella våningshöjden om 5 våningar med möjlighet till en extra sjätte våning som bearbetats särskilt genom gestaltningen och att exempelvis vara indragen.
- Varuleveranser till centrumverksamheten säkerställs under planarbetet.
- Utredda om bio Forellen bör ingå i planarbetet för att möjliggöra ett bra samutnyttjande och definieras och skyddas bio Forellens kulturmiljövärde och viktiga historiska identitet för området.
- Ett mer ingående kvalitetsprogram (med grön design) arbetas fram för att säkerställa kvaliteten i förslaget under genomförandet.
- Ingen betydande miljöpåverkan.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under fjärde kvartalet 2017 om planarbetet påbörjas under andra kvartalet 2016.