

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

PLANBESKED

2016-02-17

1 (6)

Diarienummer

2016/KSM0394 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för del av fastigheterna Forellen 17 och Bollmora 2:1 vid Bollmora allé och Dalgränd i Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, 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. Detta för att möjliggöra utveckling av Tyresö centrum mot väster i samband med utveckling av Wättingestråket. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 3, 2016.



Sara Kopparberg
Stadbyggnadschef

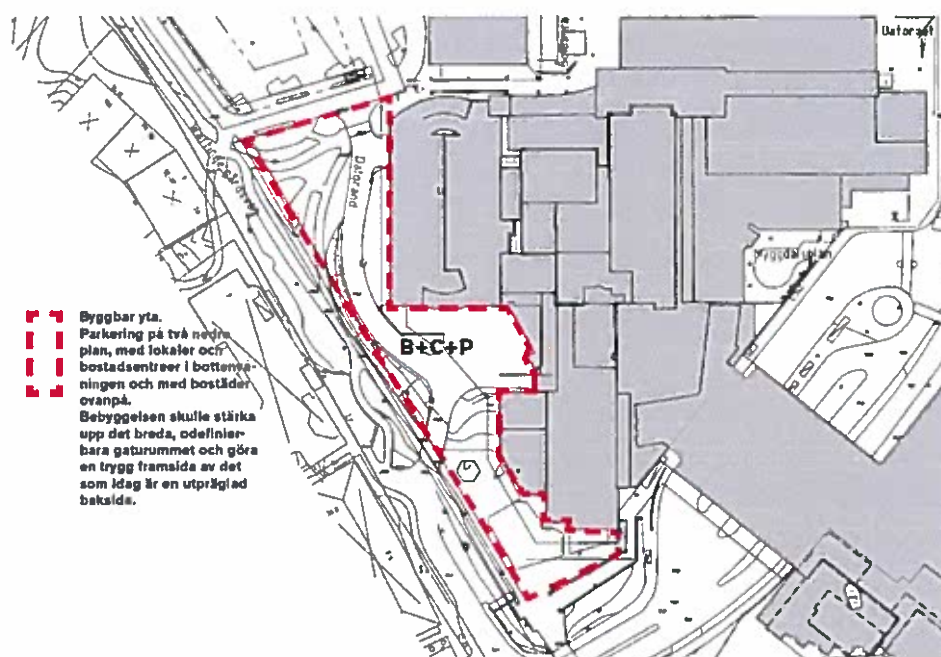


Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Skandia fastigheter inkom till kommunen i februari 2016 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Forellen 17 och Bollmora 2:1. Syftet

med ansökan är att möjliggöra utveckling av Tyresö centrum. Förslaget innebär en expansion av centrumet mot väster med lokaler för handel och service, parkering och bostäder. Utvecklingen ska enligt ansökan stärka det breda gaturummet mot Wättingestråket och skapa en trygg framsida av det som idag är en utpräglad baksida.



Utsnitt ur illustration till ansökan med aktuellt område markerat med röd streckad linje.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för aktuellt område i anslutning till Norra Tyresö Centrum för att möjliggöra för centrum- och bostadsändamål. En förutsättning är att 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 stråket och bebyggelsen samt flytt av de flera stora ledningar som sträcker sig genom området utredas och anpassas.

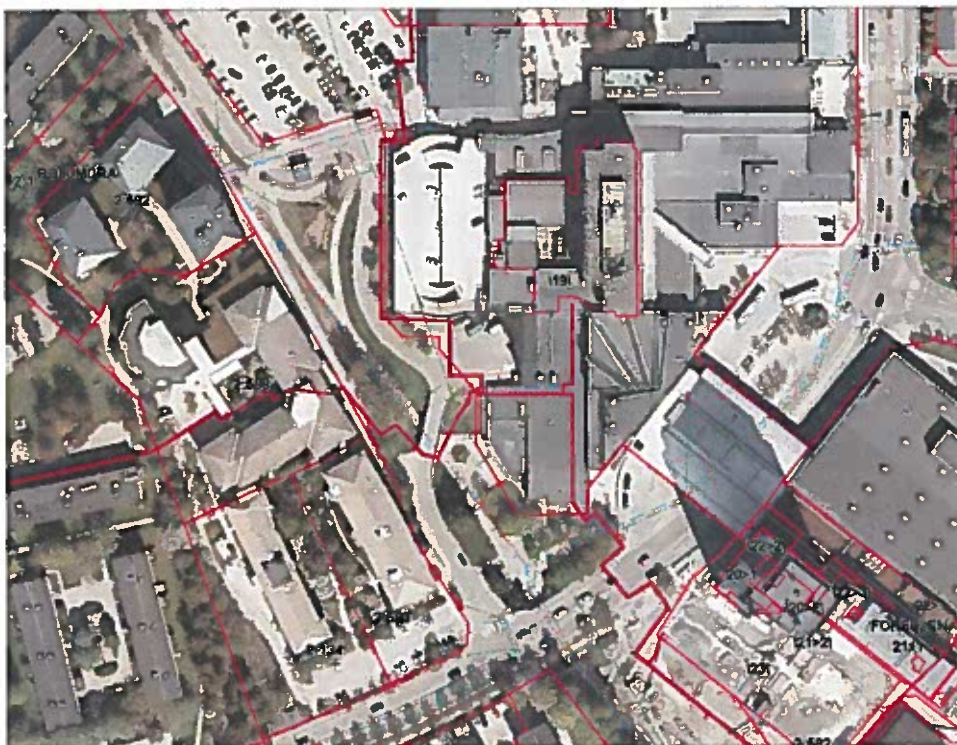
Beskrivning av ärendet

Hösten 2012 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga Norra Tyresö Centrum för bland annat bostäder. I december

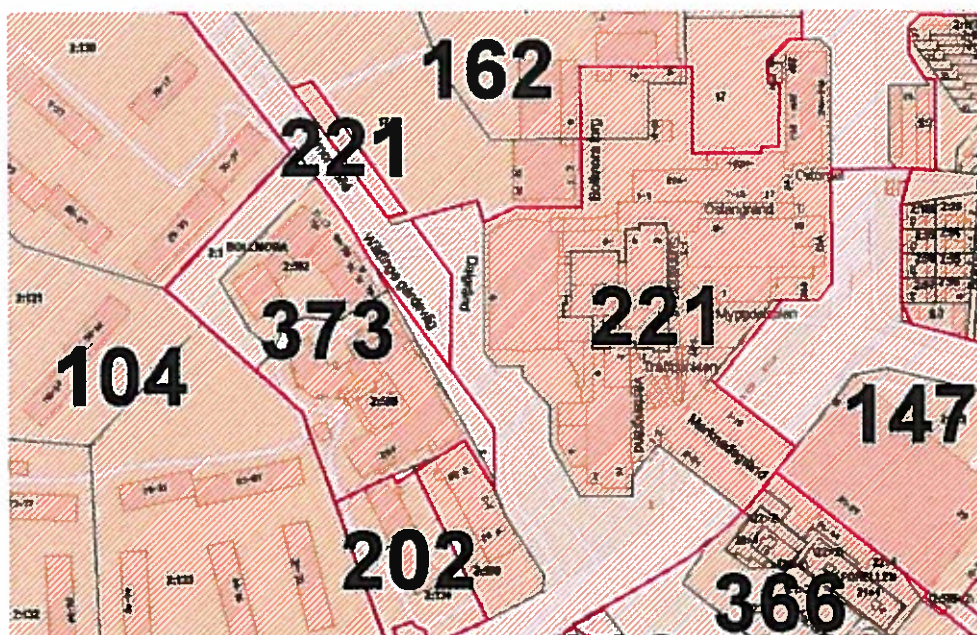
2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera ca 950 nya bostäder.

I februari 2016 inkom Skandia fastigheter med ett önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan för att möjliggöra utveckling av Tyresö centrum. Förslaget innebär en expansion av centrumet mot väster med lokaler för handel och service, parkering och bostäder. Fastigheten Forellen 17 ägs av Skandia fastigheter som äger centrungallerian och Bollmora 2:1 ägs av kommunen. I ansökan beskrivs hur gallerian skulle kunna expandera mot väster genom att uppföra ny bebyggelse med parkering, handel och nya bostäder. Det skulle medföra att en av gallerians baksidor där stor del av transporter angör för lastning och lossning skulle kunna utvecklas till en attraktiv front mot stråket.

Det aktuella området, del av fastigheterna Forellen 17 och Bollmora 2:1, angränsar direkt mot Norra Tyresö Centrum och är en mycket viktig koppling både inom Tyresö centrum och för angränsande kommundelar. Området utgörs idag av en mycket svag del av Wättingestråket, Dalgränd med lastning och lossning till centrumet vilket vetter mot stråket med otrygga baksidor, angoringsgata för bebyggelsen väster om stråket samt en mycket viktig länk för dagvatten, fjärrvärme, vatten- och spillvattenledningar. Under gallerians stängda timmar är det idag mycket otydligt hur man kan röra sig för att komma runt centrumet på ett naturligt sätt. Även om stråket idag är otydligt och otryggt är det en viktig passage för att komma runt gallerian under de stängda timmarna. I områdets södra del, där Wättingestråket går under Bollmoravägen genom en gång- och cykeltunnel finns behov att göra det lättare att röra sig mellan Wättingestråkets lägre nivå och gallerians och busstationens högre nivå på ett bra sätt.



Flygfoto över aktuellt område med fastighetsgränser i rött.



För det aktuella området gäller detaljplanerna 162, 221 och en liten del av 373.

För aktuellt område berörs detaljplanerna 162, 221 och en liten del av 373.
Genomförandetiden för 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 lokalgata och park.

Detaljplan 221 "*Detaljplan för Bollmora centrum*" vann laga kraft 1988-12-15. För aktuellt område anges park, lokalgata, centrumändamål och parkering.

Detaljplan 373 "*Trygghetsboende vid Björkebacken*" vann laga kraft 2009-07-13. För aktuellt område anges lokalgata.

Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt, under de förutsättningar som anges nedan, att göra en ny detaljplan för att möjliggöra utbyggnad av centrumgallerian med centrum- och bostadsändamål och samtidigt stärka Wättingestråket i enlighet med Norra Tyresö Centrums övergripande kvalitetsprogrammet.

Förutsättningar och direktiv för planarbetet är att:

- Detaljplanen och tillhörande avtal följer det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum samt framtagna övergripande underlag och utredningar. Till exempel gällande att Wättingestråket ska stärkas och att ny bebyggelse ska förhålla sig till den generella våningshöjden om 5 våningar med möjlighet till en extra sjätte våning som bearbetats särskilt genom att exempelvis vara indragen.
- Utredda hur och vilka ekonomiska konsekvenser en av uträtning av Dalgränd som en förlängning av Bollmora allé för att bättre ansluta till Bollmoravägen innebär.
- Utredda avgränsning mellan Wättingestråket och ny bebyggelse. Wättingestråket ska genom utvecklingen stärkas genom ökad attraktivitet och trygghet, ekologiska aspekter samt ökad tydlighet om hur man kan röra sig till och i stråket.

- Utredda hur omläggning av de flera stora ledningar som sträcker sig genom området skulle kunna genomföras samt vilka ekonomiska konsekvenser det innebär.
- Varuleveranser till centrumverksamheten säkerställs under planarbetet.
- 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 första kvartalet 2018 om planarbetet påbörjas under tredje kvartalet 2016.