

Tyresö kommun

Heléne Hjerdin
chef planavdelningen

PLANBESKED

2016-12-02

1 (8)

Diarienummer
2016/KSM1351 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheterna Forellen 22 och Bollmora 2:585, Tyresö centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheterna Forellen 22 och Bollmora 2:585 i Tyresö centrum. Detta för att möjliggöra utveckla befintligt centrumkvarter med mer lokaler och parkering för centrumändamål samt bostäder. Planarbetet kan genomföras med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under 2018.



Sara Kopparberg
stadbyggnadschef

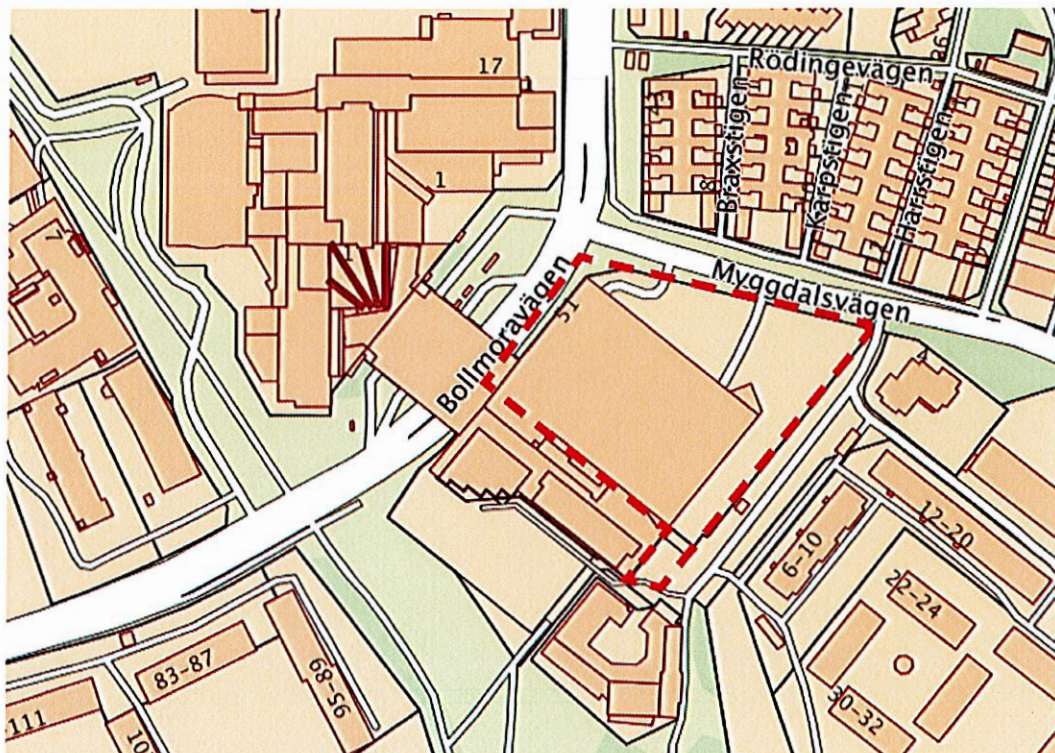


Heléne Hjerdin
chef planavdelningen

Sammanfattning

Skandia fastigheter inkom till kommunen i juli 2016 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheterna Forellen 22 och Bollmora 2:585 i Tyresö centrum. Syftet med ansökan är att göra det möjligt att utveckla befintligt centrumkvarter med fler lokaler för centrumändamål, utöka parkeringsgaraget samt uppföra bostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, att göra en ny detaljplan för fastigheterna Forellen 22 och Bollmora 2:585 i Tyresö centrum för att möjliggöra en utveckling av kvarteret.



Aktuellt området inom Tyresö centrum markerat med röd streckad linje..

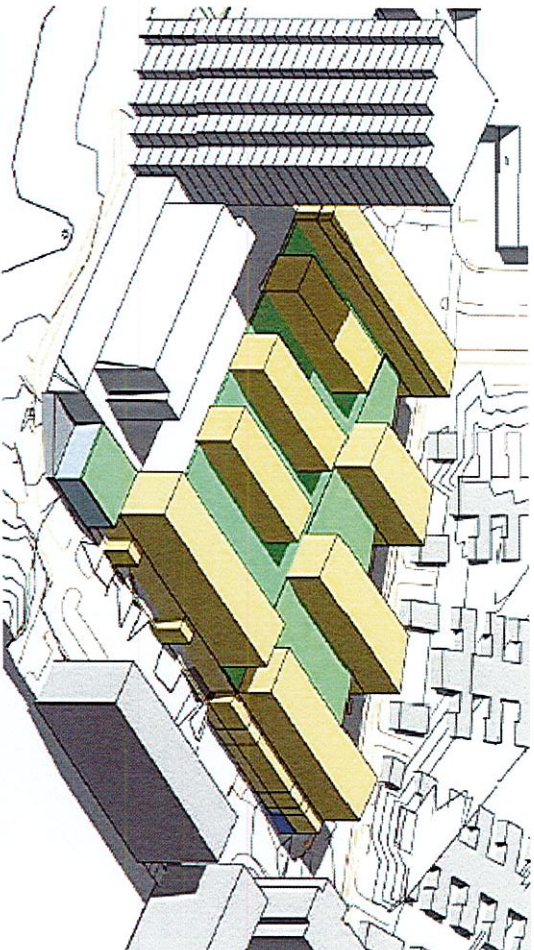
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

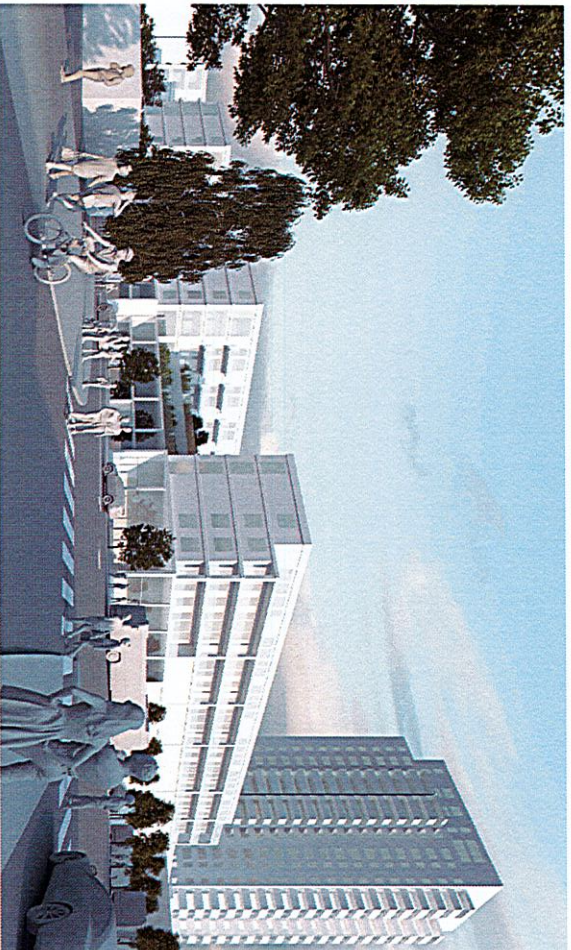
I mars 2007 antogs program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum av kommunfullmäktige. Programmets syfte är att centrum ska kunna förnyas, utvecklas och expandera. Ett av huvudmålen för programmet är att öka områdets stadsmässighet. En stadsmässig miljö karaktäriseras av att det finns flera olika typer av funktioner som bostäder, arbetsplatser och butiker inom samma område. Programmet ska vara underlag inför kommande detaljplaner. I programmet anges aktuellt område som lämpligt för expansion av handel.

Förslag enligt ansökan om planbesked

I ansökan om planbesked anger Skandiafastigheter: "Vårt förslag för en utbyggnad längs Myggdalsvägen och Kyrkogränd är helt i enlighet med kommunens ambition att öka stadsmässigheten i Tyresö. Förslaget skulle bidra till en större variation av funktioner och miljöer i centrala Tyresö och bidra till liv och rörelse över dygnet, veckan och året. Bebyggelsen föreslås bestå av parkering i två till tre plan, kantade med lokaler och bostadsentréer i bottenvåningen ut mot Myggdalsvägen och med bostäder ovanpå. Bebyggelsen skulle stärka upp det idag breda, odefinierbara gaturummet och göra en trygg framsida med många entréer av det som idag är en utpräglad baksida. Kyrkogränd omvandlas till en intim bostadsgata, med entréer mot gatan, delvis uteplatser i gatunivå, samt en framflyttad och synliggjord entré till handelsplatsen. Förslaget innebär att den idag öppna inlastningen till centrum byggs in och försörjs från Myggdalsvägen i stället för från Kyrkogränd. På Kyrkogränd föreslås ett tydligt cykel- och gångstråk som kopplas på Wättingestråket. Ett par bostadsentréer föreslås möta gatan på Bollmoravägen och bidra till att skapa en vänligare och vackrare miljö på det framtida busstorget. Bostadslamellerna följer intilliggande bostäders riktning. Från befintlig hushöjd (COOP) gestaltas lamellerna i en trevåningsskala som sedan trappar ner mot anslutande gator. På så sätt skapas totalt en fem-sexvåningsskala mot gator. Mot Myggdalsvägen trappar bebyggelsen mellan lamellerna från två våningar från gatan upp till tre våningar till bostadsgårdarna. Detta ger ett känsligt möte med den låga bebyggelsen på andra sidan Myggdalsvägen. Lamellstrukturen skapar goda solförhållanden och taken kan omvandlas till grönskande gårdar. Vi föreslår ett varierat utbud av boendeformer såsom bostadsrätter, hyresrätter, studentlägenheter och eventuella radhus."



Vögnstíðir frá ansökan om planbesked.



Vögnstillingar (gj gestahad) frá ansökan om planbesked. Vg frá Bollmöravígin mot Busscentralen.

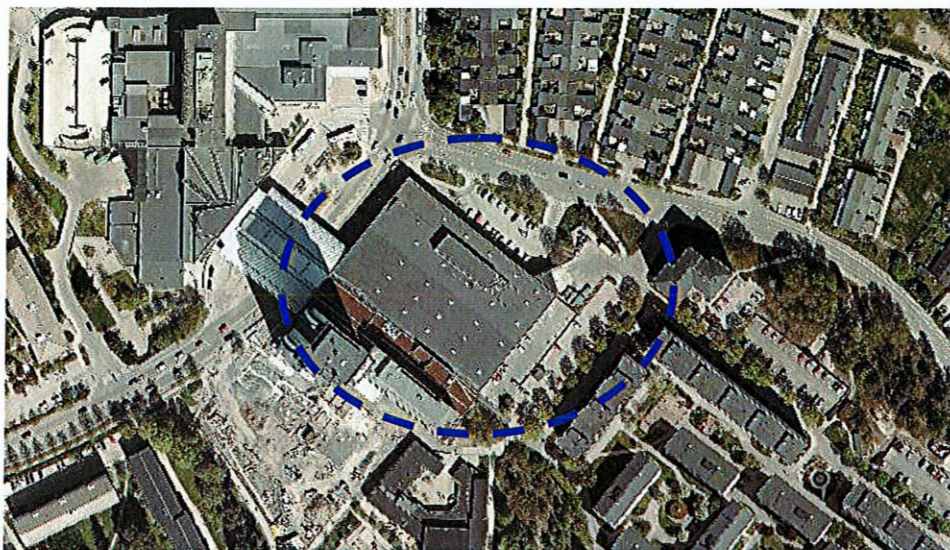


Volymillustration (ej gestaltad) från ansökan om planbesked. Vy från Myggdalsvägen mot Bollmoravägen.

I ansökan anges vidare att förslaget stämmer överrens med programmet för Tyresö centrum och skulle kunna bidra till ökad stadsmässighet, ett mer levande gaturum samt expansion av handel.

Förutsättningar

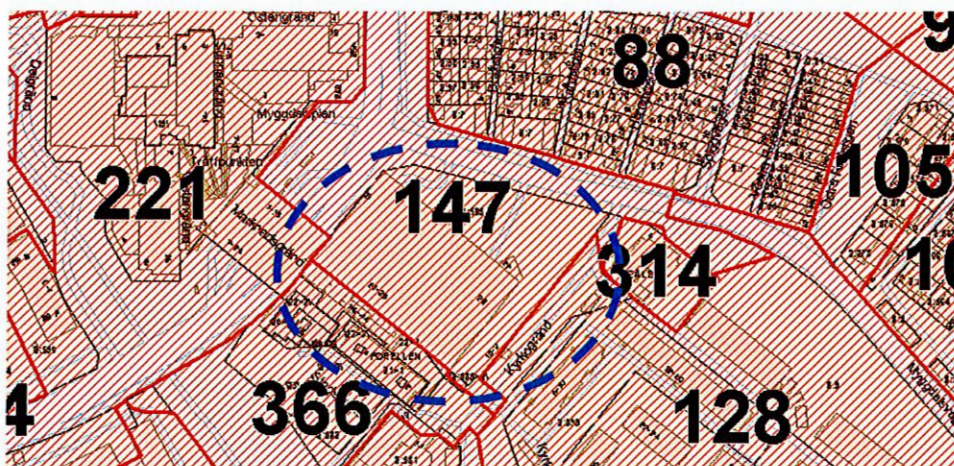
Området består idag av en del av Tyresö centrum med typisk handelsbebyggelse för parkeringsgarage och butiker. Bygganden är storskalig och vänder sig inåt. Mot omgivande gator och bussterminal är byggnaden till största del sluten och bidrar inte med stadskvaliteter till gatumiljöerna. Mot Myggdalsvägen finns ett något bredare avstånd med små gräsytor och några träd. Området har mycket bara kommunikationer och tillgång till service, både offentlig och kommersiell. Inga natur- eller kulturmiljövärden finns inom området. Dock är bebyggelsen norr om Myggdalsvägen uppmärksammas som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Inom eller i direkt anslutning till aktuellt område finns: potentiellt förorenad mark, lågpunkter och instängda vattenområden samt VA-, el och fjärrvärmeledningar som en eventuell utveckling av kvarteret behöver ta hänsyn till.



Flygfoto över aktuellt område.

Fastigheterna Forellen 22 och Bollmora 2:585 ägs av Skandia fastigheter. Omgivande gatufastigheter är i kommunal ägo.

I gällande översiktsplan hänvisas till program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum. En utveckling av kvarteret med ytterligare lokaler och parkering för centrumändamål samt bostäder har därmed stöd i gällande översiktsplan. Förslaget med utveckling av centrumändamål och bostäder i Tyresö centrum har även stöd i förslag till ny översiktsplan.



För det aktuella området gäller detaljplan 147 men även detaljplan 366 och 128 kan påverkas beroende på avgränsning.

För aktuellt område berörs detaljplan 147. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan. Eventuellt kan även detaljplanerna 128 och 366 påverkas beroende på avgränsning. Även för dessa planer har genomförandetiderna löpt ut.

Detaljplan 147 "*Förslag till ändring och utvidgning och utvidgning av stadsplan för Bollmora centrum. Del av kv. Forellen m.fl.*" fastställdes 1970-04-16. För aktuellt område anges centrumändamål samt att byggnadshöjden regleras till +41,5 (befintlig byggnadshöjd) respektive mark för överbyggd gård. Då byggrätten inom gällande detaljplan är fullt utnyttjad kräver en möjlighet att utveckla kvarteret att en ny detaljplan upprättas.

Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för fastigheterna Forellen 22 och Bollmora 2:585 för att möjliggöra för utveckling av kvarteret med centrumändamål och bostäder i enlighet med program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum.

Förutsättningar och direktiv för planarbetet är att:

- Detaljplanen och tillhörande avtal ska följa det övergripande programmet för Tyresö centrum samt kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum. Det innebär t.ex. en stadsmässighet med lokaler och bostadskomplement i markplan, variation inom kvarteret samt en generell våningshöjd om 5 våningar med möjlighet till en extra sjätte våning som bearbetats särskilt genom gestaltningen och att exempelvis vara indragen. Gatumiljöerna och bebyggelsens uttryck mot Busscentralen och Myggdalsvägen ska särskilt beaktas.
- Lämplig exploateringsgrad och parkeringsnorm för bil och cykel utredas under planarbetet.
- Planarbetet ska anpassas efter de utredningar (t.ex. dagvatten och trafikbuller) och de skäliga synpunkter som inkommer under planarbetet. Vilka utredningar som krävs utreds under planarbetet.
- Eventuella konsekvenser på bebyggelsen norr om Myggdalsvägen ska motiveras och vägas mot nytta i planförslaget.
- Under planprocessen ska en översyn av rättigheter i området genomföras med särskild hänsyn till eventuella 3D-förrättningar och servitut.

- Bärighet för påbyggnad av befintlig bebyggelse ska utredas och säkerställas under planarbetet.
- 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 tidigast kunna bli antagen under 2019 om planarbetet påbörjas under 2018.