

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

PLANBESKED

2015-05-06

1 (9)

Diarienummer

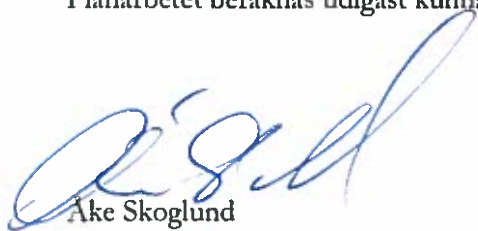
2015 KSM 0291

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för kvarter vid norra Simvägen inom Norra Tyresö Centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för kvarteren inom Norra Tyresö Centrum vid norra Simvägen. Detta för att möjliggöra centrumkvarter med främst bostäder i enlighet med det övergripande kvalitetsprogrammet. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 3, 2015.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



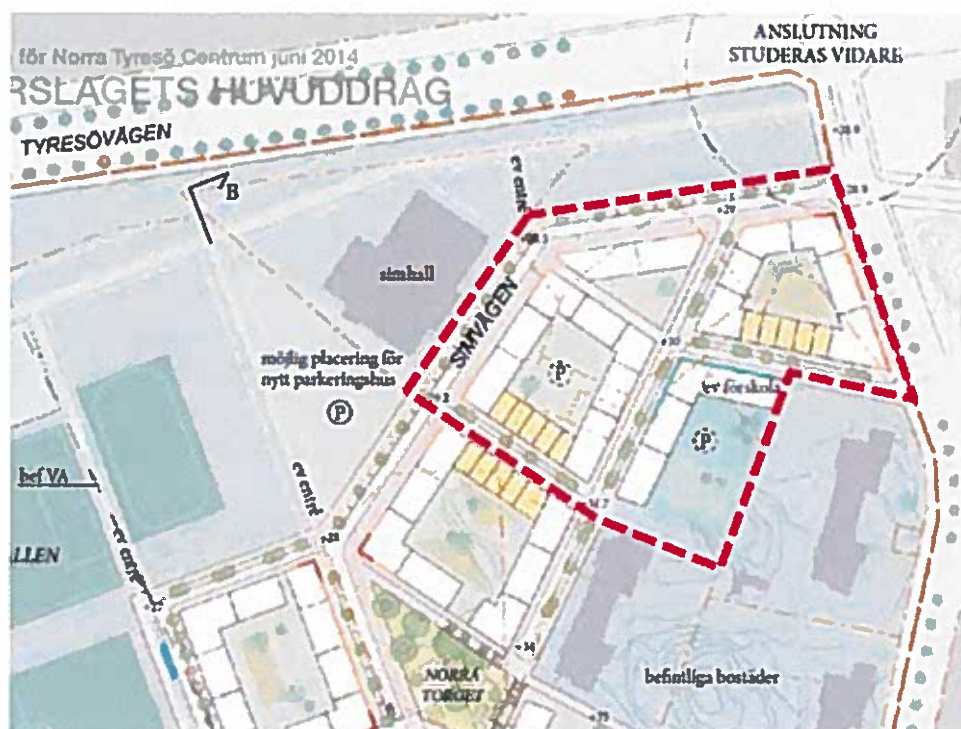
Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Riksbyggen inkom till kommunen 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 uppföra nya

centrumkvarter med bostäder i en skala på 5-6 våningar samt med ett punkthus om 16 våningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer 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 tillskapa nya centrumkvarter med bostadsbebyggelse och nya lokaler.



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

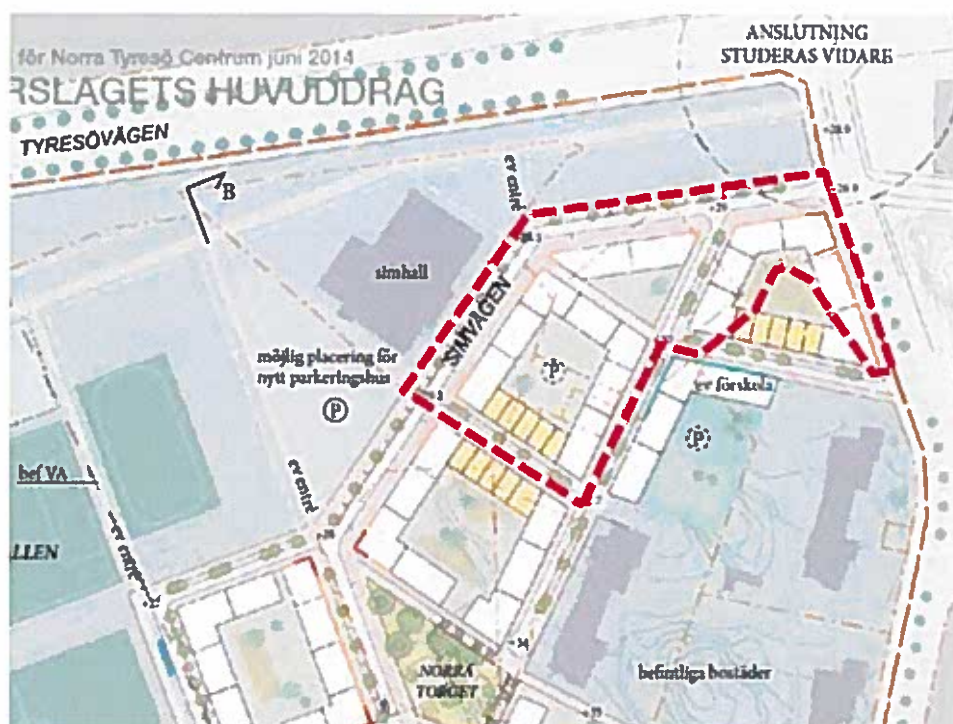


Aktuellt område markerat med gul streckad linje på flygfotot ovan. Det aktuella området utgörs av markparkering samt hyresrätter i så kallade "Bo-klok-hus".

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, de nordligaste kvarteren, utmärkta för bostäder, ev. förskola och P som anger att parkering behöver lösas inom kvarteren. I april 2015 inkom Riskbyggen, som är fastighetsägare till Stenbiten 1, med ett önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan och genomföra kvalitetsprogrammet för att möjliggöra för nya centrumkvarter med bostäder i en skala på 5-6 våningar samt med ett punkthus om 16 våningar.



Utsnitt ur kvalitetsprogrammet med aktuella kvarter som Riksbyggens ansökan om planbesked avser markerade med röd streckad linje.



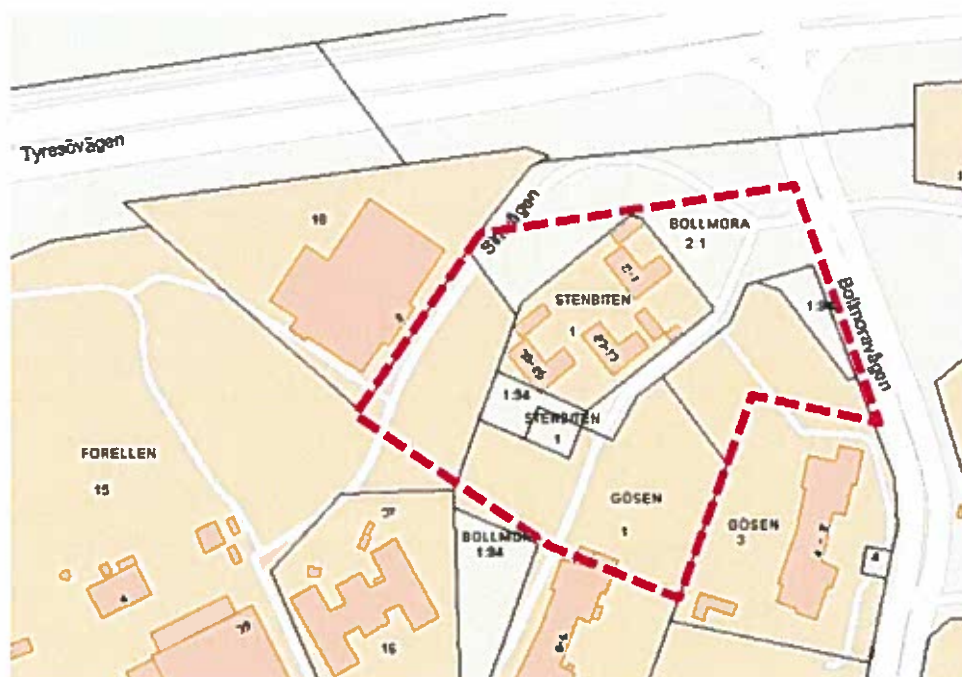
Riksbyggens ansökan om planbesked avser de rosa kvarteren ovan. Det blå kvarteret har inkluderats planbeskedet för att möjliggöra en helhetslösning för Tyresö bostäder då deras

mark parkering 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 planbeskedet.



Vy från nordost.

Föreslagna centrumkvarter i volymskissen följer det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum. Det föreslagna punkthuset om 16 våningar finns dock inte med i kvalitetsprogrammet.



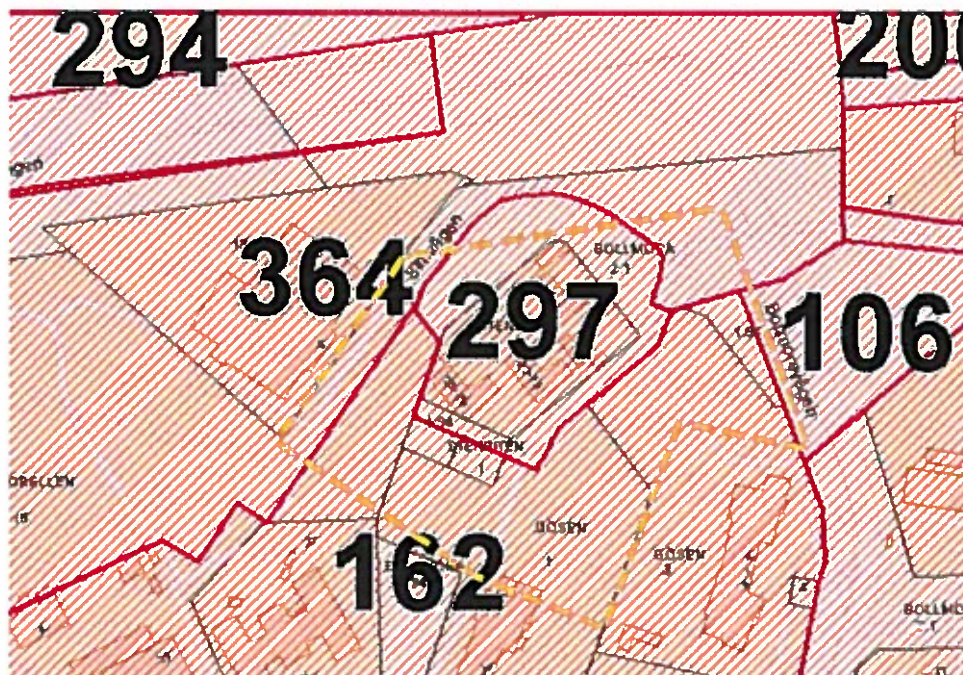
Aktuellt område markerat med röd streckad linje på kartan.

Det aktuella området utgörs idag av Simvägen, hyresrätter i så kallade ”Bo-klokhushus”, parkering som tillhör Tyresö bostäders hyresrätter inom kvarteret Gösen samt bostadsrättsföreningen 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.

Brf Gösen har i nuläget inte uttryckt någon önskan om att genomföra kvalitetsprogrammet vilket har varit en förutsättning för avgränsningen av Riksbyggens ansökan om planbesked, dvs. de rosa kvarteren.

Förvaltningens bedömning är dock att beslutet om planbesked bör omfatta även kvalitetsprogrammet 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 och lösa parkering för de befintliga bostäderna inom Gösen 1.

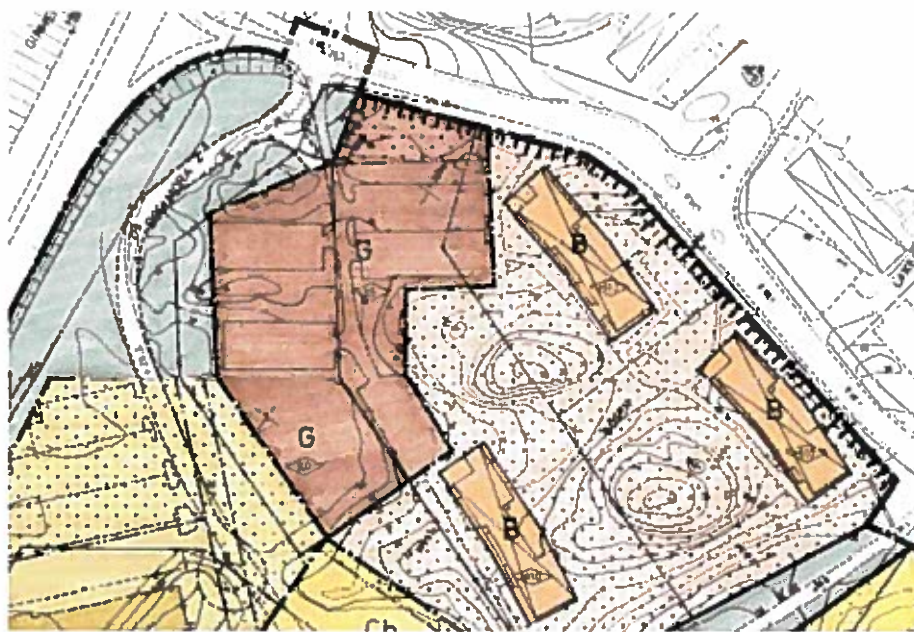


Utsnitt över vilka detaljplaner som gäller inom det aktuella området (markerat med gul streckad linje) för planbeskedet.

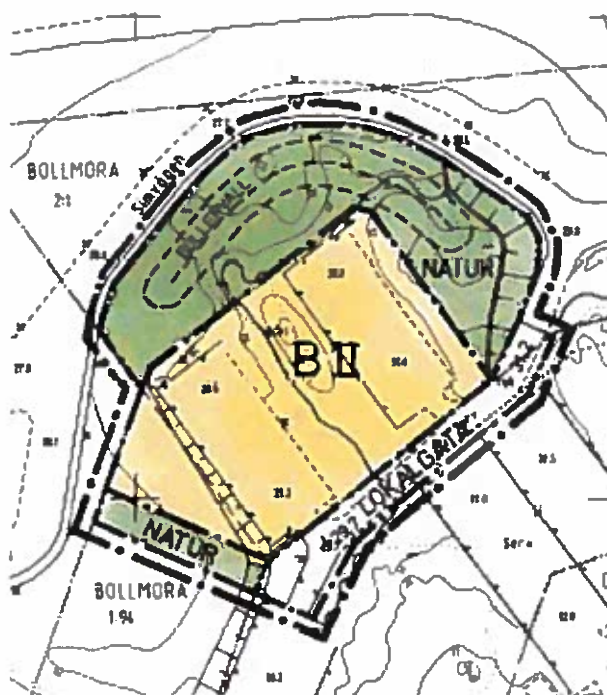
För aktuellt område berörs främst detaljplanerna 162 och 297. För de delar av 106 och 364 som berörs anges allmän platsmark för gata respektive park samt lokalgata.

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 samt garage.

Detaljplan 297 "Detaljplan för del av Bollmora centrum" vann laga kraft 1998-11-13. För aktuellt område anges bostadsändamål samt allmän platsmark för natur. Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har löpt ut.



Utsnitt ur detaljplan 162.



Utsnitt ur detaljplan 297.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en eller flera nya detaljplaner för kvarteren vid norra Simvägen för att möjliggöra fortsatt utbyggnad av Norra Tyresö Centrum i enlighet med det övergripande kvalitetsprogrammet.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Detaljplanerna och tillhörande avtal följer det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum samt framtagna övergripande underlag och utredningar.
- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad (då ansökan om planbesked skiljer sig från det övergripande kvalitetsprogrammet), skala och gestaltning vidare.
- Ett mer ingående kvalitetsprogram (med grön design) arbetas fram för respektive kvarter 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 2017 om planarbetet påbörjas under tredje kvartalet 2015.