

Tyresö kommun

Heléne Hjerdin
planchef

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-05-04

1 (4)

Diarienummer

DNR: 2012 KSM 0887

Kommunstyrelsen

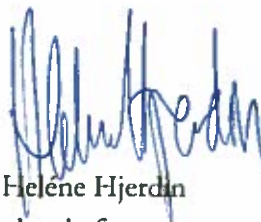
Detaljplan för bostäder inom Järnet 7 i Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för bostäder inom Järnet 7 i Bollmora och ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.



Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef



Heléne Hjerdin
planchef

tyresö kommun



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att ge fastigheten Järnet 7 en ökad byggrätt för att möjliggöra uppförande av cirka 260 lägenheter i flerbostadshus och tillhörande underbyggt parkeringsgarage. Samtidigt planläggs en remsa av Axel Wennergrens vägsträckning närmast fastigheten Järnet 7 som kommunal gångbana för att öka tillgängligheten för gående inom närområdet. Bottenvåningar mot gatan planläggs för centrumändamål för att möjliggöra för lokaler intill vistelseytor med grönska och sittplatser. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom kvartersmark.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Dåvarande fastighetsägare till Järnet 7, Broadgate & Stendörren Fastigheter AB, 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 planlagt för bostäder i två våningar men planen har aldrig realiserats. Genomförandetiden för gällande plan gick ut 2015-10-06, vilket har styrt tidpunkten för när planen kan ändras. I Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut i april 2014 om planuppdrag bedömdes att en högre exploatering jämfört med gällande detaljplan ska studeras. Det överensstämmer även med visionerna för angränsande Norra Tyresö Centrum om en utveckling av centrum med en stadsmässig kvartersbebyggelse. Efter samrådet övergick fastigheten till Wallenstam AB ägo varav planarbetet avstannade under en period i avvaktan på den nya ägarens inriktning.

Samråd

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 22 september och 13 oktober 2015. Ett samrådsmöte har hållits med berörda i området. Sammanlagt har 25 samrådsyttranden inkommit. Flera remissinstanser har efterfrågat bearbetningar och fördjupade studier av dagvattenhantering, miljö kvalitetsnormer för vatten, markens geotekniska förutsättningar, trafikbuller och flyghinderutredning. Länsstyrelsen efterlyser att planförslagets lokala rening och fördröjning av dagvatten inom fastigheten regleras och likaså riktvärden för trafikbuller. Vattenfall vill säkerställa att transformatorstationen ska finnas kvar inom fastigheten. Angränsande bostadsrättsföreningar Tornsvälan, Silvertärnan och Björktrastens styrelser samt närboende har framfört erinringar och synpunkter. Se samrådsredogö-

relsen. Synpunkterna och de fördjupade utredningarna har föranlett att planförslaget bearbetats inför granskning med ny bebyggelsestruktur, ny trafiklösning och ett kvalitetsprogram har upprättats.

Beskrivning av förslaget

Planförslaget för fastigheten Järnet 7 ligger intill Bollmora allé och nära Tyresö centrum. Tillsammans med utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum, på andra sidan Bollmora allé, möjliggörs för en sammanhängande utbyggnad till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum.

Planområdet är idag obebyggt och består av en delvis överväxt grusplan. Detaljplaneförslaget syftar till att tillskapa cirka 260 lägenheter i flerbostadshus. Bollmora allé som huvudstråk understryks genom ny stadsmässig och tätare kvartersbebyggelse med lokaler i bottenvåningen och små platsbildningar för att skapa nya mötesplatser och stadsliv. Förslaget omfattar ett punkthus samt två byggnadskvarter med innergårdar gårdar med grön karaktär, cykelparkering, lek, odling och uteplatser. Passagen mellan kvarteren skapar en genväg. Byggnadsvolymer är enkla med 5 våningar och takvåning. I nordöst möjliggörs för ett 10 våningshus med lokaler i bottenvåningen. Entréer placeras på utsidan av kvarteren. Bottenvåningarna är tydligt gestaltade och innehåller delvis lokaler med öppna glaspartier som sammantaget med det norra och södra platsbildningarna ger förutsättningar för en levande grön närmiljö.

Läget motiverar en högre bebyggelse jämfört med gällande plan med hänsyn till närheten till service, kollektivtrafik och skolor samt rekreation. Förslaget innehåller cirka 120 parkeringsplatser i ett underliggande garage med en infart från Bollmora gårdsväg samt totalt cirka 580 cykelparkeringar. En del av Axel Wenergrens väg närmast Järnet 7 övergår till att bli kommunal gångbana med anslutning till Bollmora gårdsväg i syfte att öka tillgängligheten i närområdet. Inte minst för att möjliggöra för barn och ungdomar att kunna passera till engelska skolan som är belägen strax nordväst om planområdet.

Miljökonsekvenser

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Södra delen av området ingår i ett grönt regionalt samband och conse-

kvenserna av byggnation har utretts och åtgärder för att stärka ekologiska samband föreslås. Ljudnivåer inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men det centrurnära läget föranleder att avstegsfall B kan tillämpas. Stadsbilden kommer att förändras och syftet är att tillföra kvaliteter genom den nya bebyggelsen. Tillgängligheten för gående ökar genom att Axel Wennergrens väg får en ny kommunal gångbana. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

