

Tyresö kommun

Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-09

1 (4)

Diarienummer

2017 KSM 0963

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om samråd för kvarter 16 inom Norra Tyresö Centrum etapp 3.

Förslag till beslut

1. Samrådshandlingarna för kvarter 16 inom Norra Tyresö Centrum godkänns
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att skicka ut planförslaget på samråd.
3. Efter samråd ska detaljplanen ingå i detaljplanen för NTC Etapp 3, och gå ut på granskning som del av denna.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Sara Kopparberg
Chef stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
Enhetschef detaljplanering



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Hösten 2012 fick stadsbyggnadsförvaltningen 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 cirka 950 bostäder.

I kvalitetsprogrammet är det aktuella kvarteret 16 angivet som bostäder i en sluten struktur. Då den markparkering som finns inom kvarteret i dagsläget behöver ligga kvar planläggs bara halva kvarteret i ett första skede.

Kvarter 16 ingick först i uppdraget för etapp 3 inom Norra Tyresö Centrum (positivt planbesked gavs i maj 2015), men lyftes ut innan samråd.

Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum etapp 3 innebär att de befintliga Boklok-husen (med totalt 18 hyresbostäder) väster om planområdet behöver rivas då de planeras ersättas med stadsmässig bebyggelse. De nuvarande hyresgästerna ska erbjudas nya lägenheter i det hus som aktuellt planförslag möjliggör. Nu har Riksbyggen därför inkommit till kommunen med en önskan om att bebygga kvarter 16 med bostäder. Efter samrådet ska planen åter ingå i detaljplaneprovningen för Norra Tyresö centrum etapp 3.

Planförhållanden

Det aktuella området omfattas idag av detaljplanerna 162 (1975-05-27), 206 (1985-08-29) och 297 (1998-11-13). För de delar som berörs anges allmän platsmark för gata, lokalgata, park och natur samt kvartersmark med bostads- och garageändamål. Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har löpt ut.

Kommunens nya översiktsplan från 2017 anger att området ska utvecklas till en attraktiv och tydlig stadskärna. Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

De fastigheter som ingår i planområdet är:

- del av fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1, som ägs av Tyresö kommun
- del av fastigheten Stenbiten 1, som ägs av Riksbyggen.

Planförslaget

Den föreslagna bebyggelsen följer det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum. Planen innehåller ungefär halva den bebyggelse som föreslås för kvarteret på sikt. I aktuellt planförslag föreslås gårdsyta anläggas på marken mot Bollmoravägen som i framtiden föreslås bebyggas. Tanken är att om behovet av den parkering som nu upptar det inre av kvarteret upphör, kan de resterande byggnaderna uppföras och gårdsyta istället anläggas i mitten av kvarteret. Då kan även en ny gatuförbindelse dras mellan Bollmoravägen och älvdansgatan.

Förslaget medger ett bostadshus med lokaler för centrumändamål samt gemensamhetsutrymmen (tvättstugor och cykelrum) i bottenvåningen. Bebyggelsen föreslås bli maximalt sex våningar hög mot gatan och fem mot gården som anordnas ovanpå ett garage i suterräng. Bebyggelsen möjliggör maximalt ca 65 lägenheter som planeras som huvudsakligen små hyresrätter. Byggnaden ligger i liv med gatans gångbana och i vinkel runt kvarteret Gösens befintliga parkering och ska uppföras i enlighet med kvalitetsprogrammet.

Behovsbedömning

En behovsbedömning upprättades i samband med start-PM för etapp 3. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Frågor som ska behandlas i det kommande planarbetet

- Lämplig exploateringsgrad (främst avseende hushöjd)
- Gestaltning -ett detaljerat kvalitetsprogram tas fram till granskningsskedet
- Dagvattenhantering

- Hantering av trafikbuller och risker
- Lösning för gemensam infart till garage samt befintlig markparkering

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande.

Preliminär tidplan

Samråd	december 2017
Granskning	tidig vår 2018
Antagande	sommar 2018