

Tyresö kommun

Christina Bolinder
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-04-11

1 (5)

Diarienummer

2015KSM0290

Miljö- och samhälls-
byggnadsutskottet

Beslut om granskning för detaljplan för Norra Tyresö Centrum, etapp 2

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsbyggnadsutskottets förslag t

1. Granskningshandlingarna för detaljplan, Norra Tyresö Centrum, etapp 2 godkänns
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.


Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef


Heléne Hjerdin
Chef för planavdelningen

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att uppföra två kvarter i Norra Tyresö Centrum och en angoringsgata norr om kvarteren som inkluderar befintligt gång- och cykelstråk.

Det östra kvarteret innehåller en befintlig vårdcentral med lokaler för andra verksamheter. Inom det kvarteret möjliggörs en ny byggnad för äldreboende och med lokaler i gatuplan. I det västra kvarteret möjliggörs en ny byggnad för bostäder med lokaler för centrumändamål och förskola. En gata norr om kvarteren ska byggas ut för att möjliggöra angoring till bebyggelsen samt för att säkerställa det viktiga gång- och cykelstråket som går där idag. Mellan kvarteren inryms ett gång och cykelstråk.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick hösten 2012 i uppdrag att påbörja planarbetet för Norra Tyresö Centrum. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnads-utskottet områdets kvalitetsprogram, som redovisar en kvartersstruktur med cirka 950 nya bostäder samt kommersiell och kommunal service. Området är idag bebyggt med en byggnad i tre våningar innehållande bland annat vårdcentral, folktandvården, vuxenutbildning och restaurang.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 28 april 2015 § 64 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Norra Tyresö centrum, etapp 2.

Stadsbyggnadsförvaltningen (fd. samhällsbyggnadsförvaltningen) fick i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 20 februari 2017 § 18 att ändra inriktningen i del av planområdet från kultur- och kunskapscentrum till äldreboende.

Syftet med planuppdraget är idag att det inom planområdet ska finnas möjlighet för vårdcentral, äldreboende, bostäder, förskola, centrumverksamhet och lokalgata.

Samrådet

Planen var ute på samråd under perioden 27 oktober – 17 november 2015 och under denna tid inkom 16 stycken yttranden.

Ställningstaganden och ändringar

Planen har ändrats enligt nedanstående punktlista.

- Nytt inriktningsbeslut har tagits, detta innebär att bostäder, förskola och äldreboende ska prövas istället inom planområdet
- Detaljplanen har uppdaterats efter de nya förutsättningarna och utifrån tillkomna utredningar
- Mindre justeringar i planområdets avgränsning har gjorts

Förslaget

Utbyggnaden inom Norra Tyresö Centrum ska inrymmas inom en stadsmässig kvarterstruktur med två kvarter. Byggnaderna placeras längs med gatorna och ger avskärmade innergårdar. Det västra kvarteret blir ett bostadskvarter med förskola och lokaler i bottenvåningen. Det östra kvarteret inrymmer befintlig byggnad med vårdcentral och lokaler samt ett nytt äldreboende, korttidsboende och lokaler.

För att skapa stadskänsla är det särskilt viktigt att bottenvåningar mot gata aktiveras och utformas med välkomnande fasadpartier. Det ska finnas publika verksamheter och flera entréer.

Arbetet med gestaltning av de två kvarteren pågår och kommer slutligen att redovisas i ett kvalitetsprogram till respektive kvarter. Detta kvalitetsprogram färdigställs till antagande av detaljplanen och är en bilaga till ett genomförande avtal.

Västra kvarteret

Bostadskvarteret väster om vårdcentralen byggs i fem våningar plus en indragen takvåning som en sjätte våning. På grund av markens nivåskillnader tillkommer även en mindre del mot Simgatan i ett suterrängplan.

Kvarteret kommer inrymma cirka 110 lägenheter, en förskola med sex avdelningar och lokaler i bottenvåningen. Alla portar är i gatunivå och tillgänglighetsanpassade. En portik från Simgatan utjämnar höjdskillnader med breda trappor och skapar en förbindelse genom gården som ansluter med trappor mot Tidvattengatan.

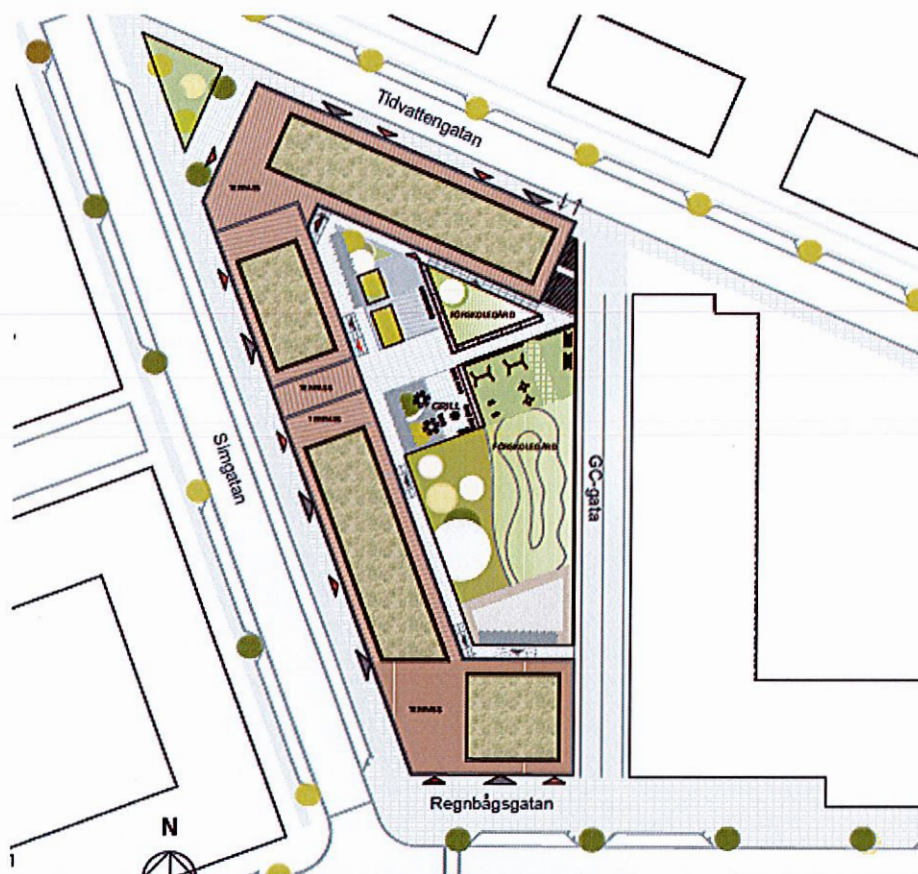


Illustration markanvändning bostadskvarter väster om vårdcentralen

Upplåtelseformen för bostäderna kommer att vara bostadsrätter. Ett marköverlåtelseavtal kommer att tecknas till antagandet av detaljplanen i vilket det framgår att kommunen markansvisar detta kvarter till exploitören. Till det avtalet biläggs även kvalitetsprogrammet.

Östra kvarteret

I detta kvarter kommer vårdcentralen finnas kvar tillsammans med många av verksamheterna. Byggnaden kommer däremot att påverkas av en ny höjdsättning på omgivande gator. Detta innebär att nuvarande suterrängplan mot väster delvis hamnar under jord och en entré i det läget tas bort. Ljusinsläpp kommer att anläggas i gatunivå i anslutning till byggnaden, för att säkerställa att dagsljus kommer in under markplan. En del omflyttningar görs invändigt och soprummet flyttas.

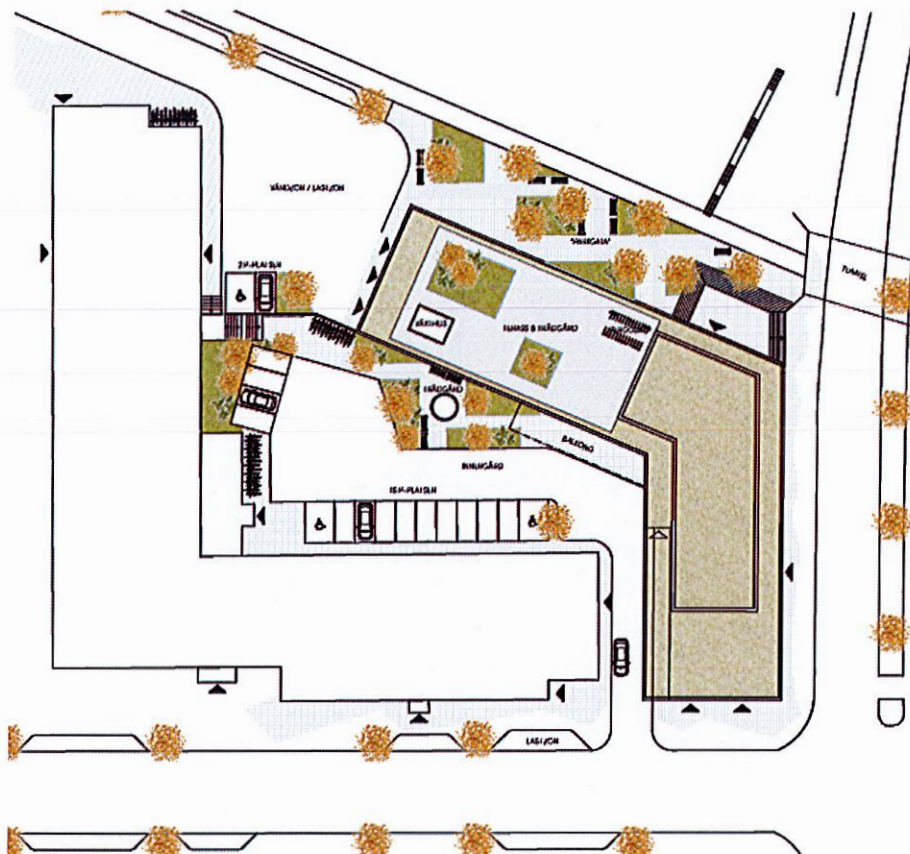


Illustration markanvändning vårdcentral och äldreboende

Närmast Bollmoravägen byggs ett äldreboende i fem våningar plus en indragen takvåning som en sjätte våning. På grund av höjdskillnaderna mellan Bollmoravägen och Tidvattengatan kommer bygganden att få en förhöjd bottenvåning utmed gång- och cykelstråket i Tidvattengatans förlängning. Byggnaden ska inrymma ett äldreboende med drygt 70 lägenheter, ett korttidsboende och ha lokaler i bottenvåningen mot Bollmoravägen och Regnbågsgatan. På taket kommer det finnas en lokal för de boende och en takterrass.

Till antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att tecknas där det bland annat framgår att kommunen säljer mark exempelvis invid Bollmoravägen för att denna byggnad ska kunna uppföras. Till detta avtal kommer även ett kvalitetsprogram att biläggas.

Förvaltningens bedömning

Efter de justeringar och bearbetningar som gjorts bedöms förslaget kunna ställas ut för granskning.