

Handläggare
Samhällsbyggnadskontoret
Agnes Hustad
Planarkitekt
08-578 293 28
agnes.hustad@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-03-31

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM-2021-492-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Samråd för detaljplan för Norra Tyresö Centrum, etapp 7, Forelltorget

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Samrådshandlingarna för detaljplan för NTC etapp 7, Forelltorget, godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget för samråd.
3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt kontorshus, alternativt bostadshus, med centrumändamål i bottenvåningen som ska bidra till att rama in torget norr om Tyresö centrum. Planen syftar också till att planlägga torget som allmän plats och att ge ett bevarandeskydd åt biografen Forellen som har utpekade kulturhistoriska värden.

Förslaget innebär att fastigheten Forellen 17 ges en ökad byggrätt genom att prickmarken som idag utgör parkering upphävs. Den nya byggnaden föreslås kopplas samman med det befintliga kontorshuset längs Bollmoravägen och med centrumbyggnaden i söder.

Kommunstyrelseförvaltningen fick den 19 maj 2021 (§34) i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Forellen 4 samt hela Forellen 6 och 17. Detaljplanen är en del i realiserandet av planprogrammet för Norra Tyresö Centrum (NTC) ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum” som kommunfullmäktige antog 2007-03-15 §18 och med tillhörande kvalitetsprogram från 2017.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 5-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Utbyggnaden av allmän platsmark finansieras inom investeringsprojektet för Norra Tyresö Centrum.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen utifrån angivet syfte är lämplig och att förslaget kan ställas ut för samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelseförvaltningen fick den 19 maj 2021 (§34) i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Forellen 4 samt hela Forellen 6 och 17.

Detaljplanen är en del i realiserandet av planprogrammet för Norra Tyresö Centrum ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö Centrum” som kommunfullmäktige antog 2007-03-15 §18. Planprogrammet inkluderade även andra delar av centrum och var mer omfattande än vad som nu innefattas av omvandlingsprojektet Norra Tyresö Centrum. I december 2013 godkände dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsutskottet Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum som innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera cirka 950 bostäder (2013-12-04 §178). Kvalitetsprogrammet har reviderats 2017.

Planen tas fram med standardförfarande.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt kontorshus, alternativt bostadshus, med centrumändamål i bottenvåningen som ska bidra till att rama in torget norr om Tyresö centrum. Planen syftar också till att planlägga torget som allmän plats och att ge ett bevarandeskydd åt biografen Forellen som har utpekade kulturhistoriska värden.

Förslaget innebär att fastigheten Forellen 17 ges en ökad byggrätt genom att prickmarken som idag utgör parkering upphävs. Den nya byggnaden föreslås

kopplas samman med det befintliga huset (hus F) längs Bollmoravägen och med centrumbyggnaden i söder.

I norr placeras byggnaden i liv med Regnbågsgatan och dess totalhöjd får uppgå till maximalt 63,5 meter över nollplanet vilket innebär 6 våningar och med möjlighet till ventilationsanläggningar på taket. Den sjätte våningen måste utföras indragen 1,5 meter från fasadliv. Bottenvåningen samspelar med både Regnbågsgatan och torget och görs så öppen som möjligt med uppglasade partier, entréer och integrerad cykelförvaring. Byggnadens sammanlagda area för alla våningsplan (BTA) kan uppgå till ca 13 600 kvm.

I planen finns möjlighet att bygga under den nya byggrätten med ett garageplan som kommer att nås via infart från Regnbågsgatan. Transformatorstationen på Forellen 6 kommer att behöva flyttas norrut, till fasadliv i hörnet mot korsningen Regnbågsgatan och Bollmoravägen.

Biografen Forellen kommer fortsatt att vara kvar och utgöra torgets norra fasad. Bion har försetts med en skyddsbestämmelse, q1, i planen. Den nya byggnaden riskerar att skapa en trång och upplevd otrygg passage förbi skolans tidigare storkök, mellan Regnbågsgatan och torget. Storkökets varuintag vetter mot passagen vilket inte bidrar till en trygg passage och dess tak kragar långt ut vilket också riskerar att skapa en mörk gång. Den nya byggrätten har anpassats så att passagen ska upplevas tillräckligt luftig och trygg att passera men den kommer att studeras ytterligare i nästa skede.

Detaljplanen ska möjliggöra för antingen kontor eller bostäder varför de utredningar som ligger till grund för planen har utgått från båda förutsättningarna.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 5-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Prövning av barnet bästa

Utbyggnad av allmän plats med en torgyta som inbjuder till lek och social vistelse kan bidra positivt till att barn kan röra sig i stadsmiljön på ett säkrare sätt. En enklare prövning av barnets bästa har genomförts inför samråd och återfinns i bilaga 4. Det kan finnas anledning att fördjupa prövningen efterhand under planprocessen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts och skickats på undersökningssamråd till Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

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 miljöbalken 6 kap 5-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att en miljöbedömning enligt miljöbalken därför inte behöver upprättas.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för Forellen 17 och planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Utbyggnaden av allmän platsmark finansieras inom investeringsprojektet för Norra Tyresö Centrum.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan, utifrån angivet syfte, är lämplig och förenlig med översiktsplanens intentioner. Förslaget föreslås därför sändas ut för samråd.

Bilagor

1. Plankarta (mars 2022)
2. Planbeskrivning (mars 2022)
3. Undersökning av betydande miljöpåverkan (oktober 2021)
4. Checklista för en enklare prövning av barnets bästa (2023-03-30)
5. Utrednings-PM Geoteknik (2022-02-04)
6. PM Dagvatten Forelltorget (2022-03-21)
7. Grön resplan Forelltorget (2022-02-15)