

Start PM

Detaljplan för Bostäder i östra centrum (tvinginghusen)

Projektgrupp:

Christian Nützel, planarkitekt (projektledare)

Medarbetare från mark- och exploateringsenheten (projektledare)

Medarbete från bygglovsenheten

Byggherre:

Strabag projektutveckling AB

Markägareförhållanden:

Fastigheten Bollmora 2:585 ägs av ING Real Estate

Fastigheten Bollmora 2:582 ägs av kommunen (disponeras genom servitut av Brf. Sjötungan)

Planförfarande:

Normalt planförfarande

Tidplan

Planarbetet påbörjas under våren 2011



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

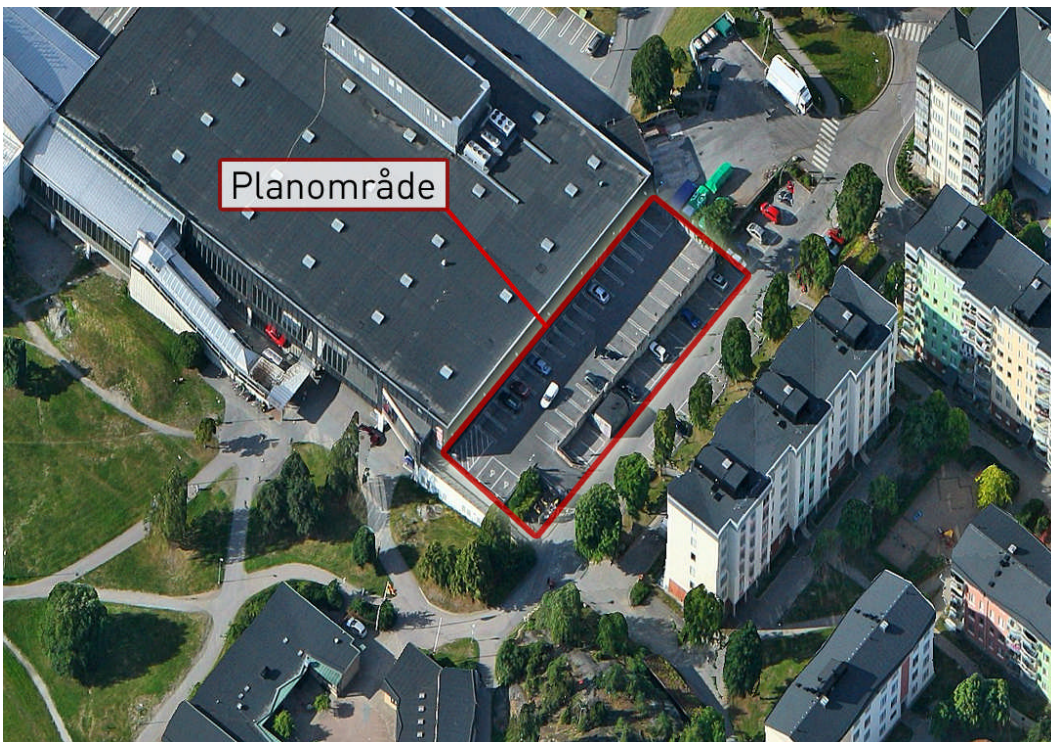
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

Bakgrund och förutsättningar

Behovet av centrala och attraktiva bostäder i kommunen är stort. Tyresös befolkning åldras och många vill lämna sina villor och småhus och flytta närmare kommersiell och offentlig service. För att ta ett helhetsgrepp på frågorna runt centrum tog Tyresö kommun under 2006 fram ett planprogram för utveckling och förnyelse av Tyresö centrum. Programmet innehåller förslag på nya lägen för bostäder och butiker, infrastruktursatsningar samt strategier för upprustning av de offentliga miljöerna runt centrum. Programmet antogs i mars 2007 och fungerar som planprogram för kommande detaljplaner. Det berörda området är inte med i programmet för centrum, men samhällsbyggnadsförvaltningen bedömar att en förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö centrum.

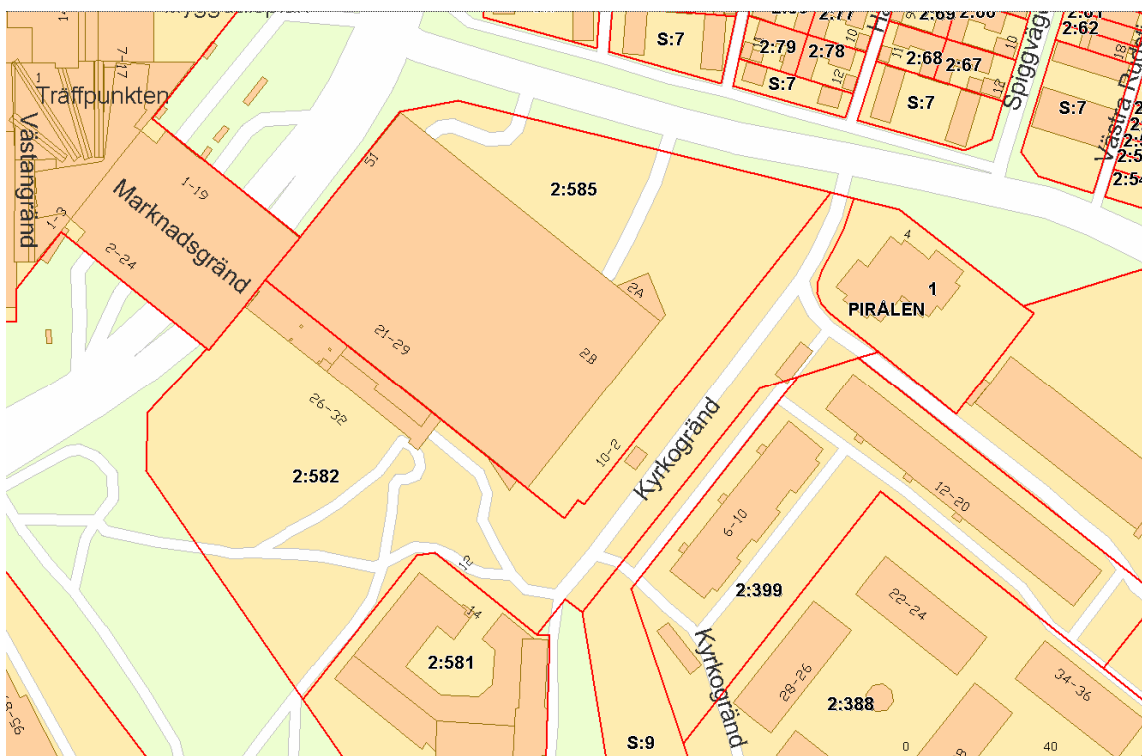
En möjlig plats för en förtätning med bostäder av hög kvalitet är på den parkering som ansluter till östra delen av Tyresö centrum. Kommunen har fört samtal med den nya ägaren till Tyresö centrum, ING Real Estate och Strabag projektutveckling AB och önskemålet är att bebygga området med två punkthus i 6-7 våningar på det befintliga parkeringsdäcket. Mellan husen skulle en mindre bostadsgård kunna anläggas.



Området består idag av ett parkeringsdäck i två våningar, där det övre planet används som centumparkering och det under planet rymmer olika verksamheter. Även den markparkering som ligger längs Kyrkogränd berörs av förslaget.

För fastigheterna gäller stadsplan för Bollmora centrum, som vann laga kraft 1970-11-03, som föreskriver centrumändamål. I översiktsplanen är området utpekad som befintlig bebyggelse, men det gränsar direkt till området som ingår i programmet för

förnyelse och utveckling av Tyresö centrum. En förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö centrum.



Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Planförslaget bedöms heller inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Hur kan utformningen av de nya bostäderna och utemiljön bidra till en attraktiv entré till Tyresö centrum?
- Hur ska parkeringen sett till kompensering av befintliga p-platser såväl som parkering för de nya bostäderna?
- Vilken är en lämplig höjd för de nya bostäderna sett till sol- och skuggförhållanden? En solstudie bör genomföras för att utreda detta.
- Hur bör projektet på bästa sätt samordnas med den bebyggelse som uppförs enligt detaljplanen för bostäder och stadspark i Tyresö centrum?

- Finns det risk för att buller från Myggdalsvägen påverkar de nya bostäderna? För att utreda detta bör en bullerutredning upprättas.
- Hur kan bostäderna upprättas så att de bidrar till minsta möjliga energiförbrukning? Möjligheten att uppföra passivhus ska utredas.
- Vilka möjligheter finns att anlägga Sedumtak och anlägga en grön bostadsgård för att på bästa sätt bidra till en god dagvattenhantering i området?
- Ett kvalitetsprogram ska upprättas och knytas till detaljplanen för att garantera en god arkitektur och kvalitet i genomförandet av planen.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten med normalt förfarande.

Christian Nützel
planarkitekt