

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-05-03

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM-2021-492

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Norra Tyresö Centrum etapp 7, Forelltorget, planuppdrag

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för NTC etapp 7, Forelltorget

Kommunstyrelseförvaltningen

Torstein Tysklind
Ekonomidirektör

Sara Kopparberg Nordemo
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Planläggningen av norra Tyresö centrum för bostäder och blandad verksamhet har pågått sedan 2012. I kvalitetsprogrammet för området är föreslaget en kvartersstruktur som inrymmer cirka 1000 bostäder, gröna parker och torg, service och butiker.

Denna plan omfattar fastigheterna Forellen 4 och 17 och syftar till att på platsen realisera del av visionen beskriven i kvalitetsprogrammet. Vid Forelltorget finns behov av en generell detaljplan för centrumändamål, kontor, bostäder, handel och torg. Forellen 17 ägs av Escf Tyresö Centrum AB (c/o Skandia fastigheter) och Forellen 4 av kommunen.

Intentionerna för förslaget är i linje med översiktsplanen.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planläggningen av norra Tyresö centrum för bostäder och blandad verksamhet har pågått sedan 2012. I december 2013 godkände dåvarande miljö-och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Det bygger i sin tur på planprogrammet från 2007 och har reviderats en gång 2017. I kvalitetsprogrammet är föreslaget en kvartersstruktur som inrymmer cirka 1000 bostäder, gröna parker och torg, service och butiker.

Vid Forelltorget finns behov av en generell detaljplan för exempelvis centrumändamål, kontor, bostäder, handel och torg vilket detta planuppdrag syftar till att möjliggöra.

I kvalitetsprogrammet är det aktuella området, fastigheterna Forellen 17 och Forellen 4, utpekade för bostäder med viss verksamhet, handel och service samt för ett torg.

Forellen 17 ägs av Escf Tyresö Centrum AB (c/o Skandia fastigheter) och Forellen 4 av kommunen.

Ett förstudiearbete pågår och förstudien beräknas vara färdig under april 2021. Förstudien kommer att utgöras av en summering från det övergripande kvalitetsprogrammet om vad detta kvarter ska bidra med till helheten av områdets utveckling.

Planförhållanden

Området omfattas av detaljplanerna:

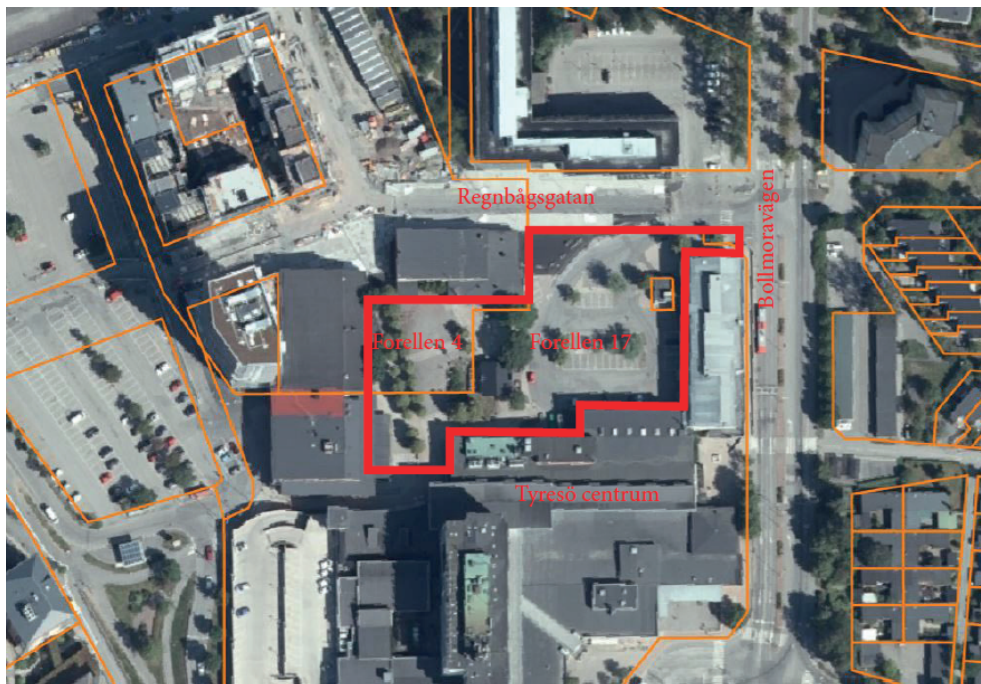
Nr 162 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Bollmora centrum norra, kv Forellen, Gösen, mfl" fastställdes 1975-05-27. För aktuellt område anges bostadsändamål och garage. Genomförandetiden har gått ut.

Nr 221 "Ändring av detaljplan för Bollmora centrum i Bollmora" vann laga kraft 1988-12-15. För aktuellt område anges ändamålen centrum och kultur. Genomförandetiden har gått ut.

Beskrivning av planområdet

Det aktuella området ligger precis norr om Tyresö centrum och söder om Regnbågsgatan. I öster gränsar det till Bollmoravägen.

Planområdet utgörs idag av parkering och torgyta.



Ortofoto som visar föreslaget planområde i rött.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan samrådet. Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda. Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om plansamråd.

Planarbete

Planarbetet sker i samarbete med fastighetsägaren Escf Tyresö Centrum AB (Skandia fastigheter). Nedan är frågor som nu är identifierade och som ska behandlas i det kommande planarbetet. Ytterligare frågor kan tillkomma under planarbetet.

- Utformningen/upprustningen av Forelltorget som är navet i Norra Tyresö Centrum och kopplar området direkt till Tyresö centrum. I kvalitetsprogrammet står att "Forelltorget ska vara stadsdelens publika vardagsrum och kännas inbjudande och attraktivt. Torget ska leva över dygnet – där fyller biografen en viktig funktion. Torget är Tyresös mest offentliga rum och ska gestaltas därefter. Torget rustas upp med nya ytskikt och möbler. Möbleringen ska vara flexibel för att möjliggöra en ökad användning. Nyplantering av träd och belysning ses över."
- Exploateringsgrad och skala. I kvalitetsprogrammet står "Generellt utgår bebyggelsens skala från en sammanhåller femvåningsstruktur. På

strategiska platser kan bebyggelse avvika med småhus eller högre och lägre byggnader som skapar en variation i stadsrummet. Avsteg från den generella våningshöjden kan göras men ska då motiveras genom väl bearbetad arkitektur. Exempel på bearbetningar är indragen takvåning, neddragna hörn, indelning av fasaden eller olika material som på olika sätt bryter ner skalan. Vid utformning av byggnadshöjder, bebyggelsens volymer och täthet ska hänsyn även tas till solljusförhållanden”

- Se över anslutningarna till torget västerut och avgränsning av detaljplanen mot befintlig centrumbebyggelse.
- Dagvattenhantering
- Hantering av trafikbuller
- Lösning för de markparkeringsplatser som försvinner i och med planförslaget
- Gestaltning. Ett detaljerat kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa en hög arkitektonisk nivå på gestaltning av byggnader och gaturum.
- Exploateringsavtal upprättats med byggaktör, Escf Tyresö Centrum AB
- Prövning av barnens bästa har inte gjorts inför beslut om planuppdrag utan kommer att genomföras inom ramen för planarbetet.

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande.

Skisserad tidplan

Beslut om samråd Q4 2021

Beslut om granskning Q3 2022

Beslut om antagande Q1 2023

Ekonomi

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med Escf Tyresö Centrum AB, fastighetsägare för Bollmora 2:591. Planarbetet kan komma att innebära investeringar då upprustning av torgyta planeras.