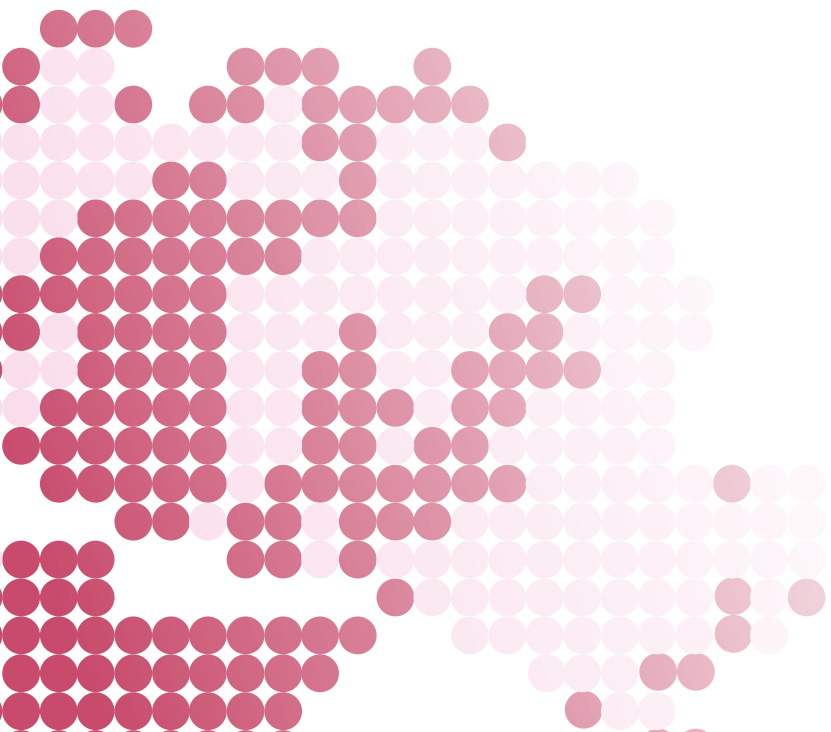


EN ATTRAKTIV OCH HÅLLBAR HANDEL

Handelsstrategi för Tyresö kommun



tyresö kommun



FÖRORD

Denna handelsstrategi är den första som tagits fram i Tyresö kommun. Det är ett led i att konkretisera översiktsplanens mål och att göra Tyresö till en än mer attraktiv och hållbar kommun. Handelsstrategin är framtagen mitt under Coronapandemin, som lett till en av de tuffaste kriserna som Sverige har genomgått under efterkrigstiden, och handeln är ett av de områden som drabbats allra hårdast. Samtidigt har handelns nödvändiga funktion som leverantör av varor, inte minst livsmedel, drivits på den strukturomvandling som påbörjats redan innan pandemin. Allt fler inköp sker digitalt över nätet, och vi har fått se nya och flexibla leveransmetoder etablera sig inom flera branscher. Mycket av det nytänkande som drivits fram av pandemin har säkert kommit för att stanna, men kanske inte allt. Även andra konsumtionsmönster som till exempel ökad efterfrågan på upplevelser förändrar handeln. Tillsammans skapar det en osäkerhet inför framtiden, men också nya möjligheter för handeln, vilket gör att denna strategin måste vara både långsiktig och flexibel. Utvecklingen underlättas av att vi har som mål att skapa attraktiva handelsmiljöer i Tyresö och att vi har tydliga strategier som beskriver hur vi når dessa, tillsammans med Tyresöborna och vårt lokala näringsliv.

Idag sker en oproportionerligt stor andel av vår handel utanför kommunens gränser. Kommunen bör därmed verka för att ett bredare utbud av handel etablerar sig i Tyresö, vilket ger bättre service för invånarna i en växande kommun. Lokalproducerat och återbruk är exempelvis på två nischer som har potential att växa. Genom att lokalisera den nya handeln till platser som har bra tillgänglighet även för cykel, kollektivtrafik och gående, underlättar vi handeln för Tyresöborna samtidigt som vi bidrar till en hållbar utveckling. Fokus på den lokala handeln bidrar till utvecklingen av vårt lokala näringsliv, samtidigt som vi skapar levande och trygga stadsmiljöer som ytterligare stärker kommunens attraktivitet.

Anita Mattsson

Ordförande i kommunstyrelsen

Marie Åkesdotter

Ordförande i hållbarhetsutskottet

Mats Lindblom

Ordförande i stadsbyggnadsutskottet

Tyresö, augusti 2021

SAMMANFATTNING

Tyresö kommun vill med handelsstrategin att handeln ska växa och utvecklas och att den gör det på ett sätt som stärker de värden som kännetecknar just Tyresö. Syftet med handelsstrategin är att styra utvecklingen och planeringen av handeln mot de långsiktiga mål som återfinns i översiktsplan och kommunplan och skapa tydlighet och samsyn för både näringslivet och kommunen om hur och varför vi ska nå dit.

I dagsläget finns i Tyresö flera lokala centrum som bidrar till att Tyresöborna har nära till dagligvaruhandel och service. Samtidigt måste många varor handlas utanför kommunens gränser vilket leder till långa inköpsresor. Det gäller framför allt för sällanköpshandeln. Blickar vi framåt ser vi nya konsumtionsmönster, som att e-handeln tar en allt större marknadsandel samtidigt som konkurrens sker från handelsplatser i grannkommunerna. För att kunna bibehålla och stärka Tyresös handel krävs en gemensam viljeinriktning.

Det övergripande målet för ”Strategi för en attraktiv och hållbar handel” är »Tyresöbor har nära till ett varierat och livskraftigt handelsutbud. Handeln bidrar till en hållbar och attraktiv livsmiljö.« Det övergripande målet bryts ner genom att vi arbetar med delmålen »Hållbart, Mänskligt, Grönt & Blått, Aktivt, Tillsammans, Nära och Varierat« som kopplar till översiktsplanen och kommunplanen.

För att nå målen bidrar strategin med en geografisk inriktning för handeln som specificerar hur tillkommande handel inom olika kategorier bör fördelas i kommunens olika centrum.

Tyresö kommun ska arbeta för en balans mellan långsiktighet och flexibilitet. Handeln ska känna trygghet i våra intentioner och våga satsa långsiktigt.

Samtidigt ska Tyresö kommun tillsammans med fastighetsägare möjliggöra för att kommunens olika centrum snabbt ska kunna anpassas till förändrade behov.

För att förbättra Tyresös handel behöver Tyresö kommun planera den omkringliggande staden på ett sätt som stärker handeln. Tyresö kommun behöver även arbeta för en ökad förståelse för handelns preferenser och hur positiva effekter som handeln kan bidra med tas tillvara. Strategin fungerar som vägledning vid etableringsförfrågningar och i framtida utveckling av stadsmiljöer i och omkring kommunens olika centrum.

Beslutsdatum: 2021-09-09

Dokumenttyp: Policy

Beslutad av: Kommunfullmäktige

Dokumentägare: Chef samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer: KSM2019-251.210

Giltighetstid: Tillsvidare

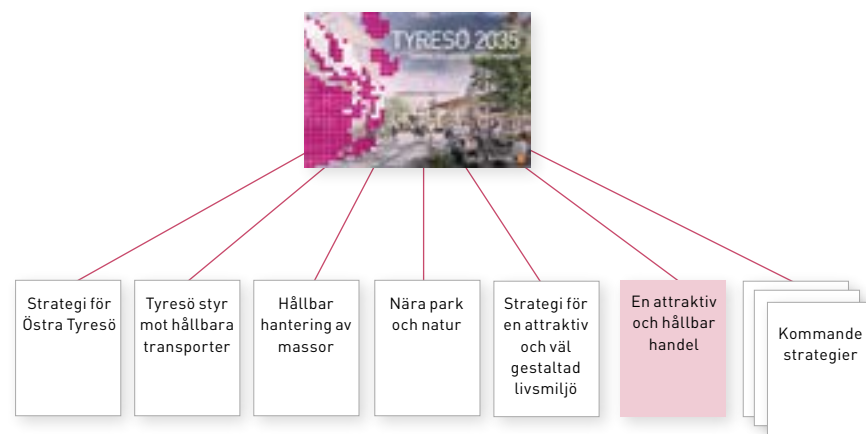
INNEHÅLL

Vad är en strategi för handel?	6	Trollbäcken IP	31
Handel - begrepp.....	7	Myggdalsvägen/Bondevägen	31
Övergripande mål.....	9	Rakstabadet	31
Delmål	9	Reglering av handel.....	32
Hållbart	10	Uppföljning	34
Mänskligt.....	12		
Grönt och blått	13		
Aktivt	14		
Nära.....	15		
Varierat.....	16		
Tillsammans	17		
Tyresös handel 2035.....	18		
En hierarki av olika centrum	20		
Kommuncentrum och kompletterande handelsområden.....	22		
Tyresö centrum och Bollmora industriområde	22		
Kommundelscentrum	26		
Trollbäckens centrum.....	26		
Strandtorget.....	26		
Närcentrum	28		
Öringe	28		
Granängstorget.....	28		
Farmorstigen	29		
Krusboda	29		
Mindre lokala torg/platsbildningar	30		
Södergården	30		
Strandallén/Tyresövägen	30		
Breviks skola.....	30		
Trinntorp.....	30		

VAD ÄR EN STRATEGI FÖR HANDEL?

Handelsstrategin ska ge en tydlig riktning och långsiktighet för kommunens politiker, tjänstepersoner och för de fastighetsägare och företagare som verkar i eller är intresserade av att etablera sig i kommunen. Strategin svarar på vart vi vill och hur vi når dit.

Strategin ska även ge en ökad samsyn och ett ökat samarbete kring hur Tyresö kommun behandlar handel och frågor som berör handeln. Syftet är också att öka medvetenheten om handelns förutsättningar och visa på hur Tyresö kommun kan stötta handeln på ett sätt som bidrar till en hållbar och attraktiv kommun. Kommunen ska använda strategin som ett verktyg i dialog med handlare och fastighetsägare som verkar i och vill etablera sig i Tyresö.



Tillsammans med kommunens andra strategier konkretiseras översiktsplanen

Strategin bygger vidare på intentionen i översiktsplanens utvecklingsstrategi: Att skapa mötesplatser och förutsättningar för service genom att arbeta med centrumbildningar på olika nivåer. Dokumentet omfattar hela kommunen i allmänhet och kommunens utpekade centrum av olika storlekar i synnerhet.

PROCESS

Strategin tar sin utgångspunkt i översiktsplanen ”Tyresö 2035”, vars mål och strategier är framtagna i samarbete med Tyresöbor, politiker och tjänstepersoner i kommunen. Handelsstrategin tar dessutom särskild hänsyn till målen i Tyresö kommuns trafikstrategi ”Tyresö styr mot hållbara transporter” Underlaget till handelsstrategin har gjorts av WSP Analys & Strategi som på kommunens uppdrag analyserat behovet av lokalyta för olika typer av handel och kommersiell service fram till 2035. Analysen utgår från översiktsplanens utpekade centrum av olika storlekar och utpekade platser för ny bebyggelse. WSP har studerat vilken typ av handel som det finns marknadspotential för och var den kan lokaliseras för att stärka och komplettera våra nuvarande centrum, istället för att skapa alltför hård konkurrens och riskera utslagning. I analysen har trender som e-handelns påverkan och övriga framtida konsumtionsmönster vägts in. Handlare och fastighetsägare har intervjuats. Slutsatser från analysen ligger till grund för strategin som tagits fram av kommunens projektgrupp.

HANDEL - BEGREPP

DETALJHANDEL

Detaljhandel är handel där varor kan köpas enskilt av konsumenter, till skillnad från partihandel som riktar sig mot företag. Detaljhandel kan bedrivas från en fast placerad butik eller kiosk, men också i torgstånd, genom postorder och genom försäljning via internet. Bil- och drivmedelshandel ingår inte. Detaljhandel delas upp i dagligvaror och sällanköpsvaror.

DAGLIGVAROR

Med dagligvaror avses sådana varor som fyller konsumentens dagliga inköpsbehov. Begreppet omfattar livsmedel och övriga dagligvaror såsom blommor, trädgårdsväxter, trädgårdsartiklar, kemtekniska artiklar, övrig medicin, hälsopreparat, vitaminer, andra sjukvårdsprodukter, tobak, tidningar, tidskrifter och djurmat.

SÄLLANKÖPSVAROR

Sällanköpsvaror eller sällanköpsvaruhandel delas upp i fyra olika huvudbranscher: beklädnad, hemtrustning, fritidsvaror och byggvaror.

HANDEL MED SKRYMMANDE VAROR

Handel med skrymmande varor avser handelsverksamheter vars huvudsakliga försäljning består av varor som behöver fraktas med bil. Exempel är bygg- och trädgårdshandel. Handel med skrymmande varor är ofta utrymmeskrävande och alstrar mycket trafik. Sådan typ av handel har dock i regel ett kompletterande sortiment med varor som inte är skrymmande och kan fraktas till fots, med cykel och på kollektivtrafik. Hemleverans av varor

förväntas bli ett allt större inslag. Därför bör sådan handel även vara tillgänglig till fots, cykel och med kollektivtrafik.

RESTAURANGER

I begreppet restaurang ingår även caféverksamhet. Hur många arbetsplatser som finns i ett område styr efterfrågan på lunchrestauranger.

KOMMERSIELL SERVICE

Kommersiell service innefattar gymanläggningar, reparationsverkstäder, skomakerier, klackbarer, mäklare, möbelpetserare, konsumentvätterier, frisör- och skönhetssalonger, begravningsbyråer, kroppsvård, resebyråverksamhet etc.

OFFENTLIG SERVICE

Exempel på offentlig service är tandläkarmottagningar, skolor, friskvård såsom exempelvis sjukgymnast och naprapat, barnomsorg, vårdcentral och bibliotek.

FÖRSÄLJNINGINDEX

Försäljningsindex är ett mått på handelns dragningskraft i en kommun. Ett index över 100 innebär att handeln omsätter mer än den köpkraft som finns i kommunen. Dagligvaruhandeln i Tyresö kommun har försäljningsindex 75, vilket innebär att det finns ett utflöde av köpkraft till andra kommuner. Utflödet i dagligvaruhandeln var cirka 400 miljoner kronor år 2018. I sällanköpsvaruhandeln har Tyresö kommun försäljningsindex 30, vilket innebär ett stort utflöde av köpkraft, cirka 1 miljard kronor år 2018.

CIRKULÄR EKONOMI

Cirkulär ekonomi handlar om att frikoppla ekonomisk tillväxt från användandet av icke-förnybara resurser och att designa bort avfall från systemet. I en cirkulär ekonomi säljs produkter och tjänster via affärsmodeller som gynnar planeten, människor och företag genom att resurser återskapas eller återanvänds med så högt värde som möjligt och under så lång tid som möjligt.

LOA (LOKALAREA)

I strategin redovisas tillkommande handelsytor i LOA (lokalarea). I LOA ingår den uthyrbara ytan. Lager som hyrs av butikshyresgäst ingår. Allmänna utrymmen i gallerior eller parkeringar ingår inte. En schablon är att LOA utgör ca 80 % av BTA (bruttoarea).

BOKALER

En bokal kan vara en lokal som fungerar antingen som bostad eller handelslokal. Det kan också vara bostad och lokal avsedda för att en person ska kunna bo och arbeta i samma fastighet med direktförbindelse mellan bostaden och lokalen. Bokaler ska inte räknas in när ytbehovet för handeln tillgodoses för kommunens olika centrum (Kapitel Tyresös handel 2035), då nyttjandet av bokaler för handel eller kommersiell service har visat sig vara låg. Bokaler kan dock bidra med andra värden som exempelvis stadsmässighet och trygghet.

ÖVERGRIPANDE MÅL

»Tyresöbor har nära till ett varierat, och livskraftigt handelsutbud. Handelns bidrar till en attraktiv och hållbar livsmiljö.«

Tyresö ska ha ett livskraftigt och varierat handelsutbud. Tyresöborna ska ha nära till den lokala livsmedelsbutiken och inte behöva göra långa inköpsresor utanför kommunens gränser för att handla det de behöver. Handelsutbudet ska göra det enkelt för Tyresöborna att konsumera hållbart.

Tyresös centrum av olika storlek ska vara välkomnande och där ska finnas något för alla att uppleva. Handeln ska skapa liv, rörelse och trygghet för sin omgivning. Den ska stärkas upp av mänskliga och väl gestaltade utemiljöer och målpunkter som i sin tur stärker handeln.

Varje centrum ska förstärkas utifrån dess förutsättningar och befintliga karaktär, utan att något centrum blir utkonkurrerat. På det viset kan Tyresös totala handelsutbud förbättrats. Framtidens handelsmiljöer gör att Tyresöborna har nära till och gärna vill besöka kommunens olika centrum, vilket bidrar till ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart samhälle.

DELMÅL

Det övergripande målet för ”Strategi för en attraktiv och hållbar handel” uppfylls genom att vi uppfyller delmålen Hållbart, Mänskligt, Grönt & Blått, Aktivt, Nära, Varierat och Tillsammans. Begreppen är hämtade från Tyresös identitet och teman i översiktsplanen, vilket gör att de därmed även syftar till att uppfylla översiktsplanens ambitioner. Delmålet ”Hållbart” syftar i detta sammanhang framförallt på hållbart resande och konsumtion samtidigt som ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet i en vidare bemärkelse genomsyrar alla delmålen. Delmålen och kopplade åtgärder överlappar ibland varandra.



HÅLLBART

Utvecklingen av handeln ska verka för ökad ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. (Vilket inte endast sker genom detta delmål. Hållbarhetsaspekten genomsyrar detta såväl som övriga delmål.)

Utbyggnaden av handel och var den nya handeln lokaliseras ska styra mot kommunens mål att öka andelen hållbart resande. Som en viktig del i det behöver Tyresöborna ha tillgång till ett större handelsutbud i sin hemkommun. Då minskar behovet av långa inköpsresor och därmed klimatavtrycket. Inom kommunen ska handeln ligga så nära som möjligt till kollektivtrafik och där människor bor och arbetar. Det ökar incitamenten för att gå, cykla och åka kollektivt för att handla. En handel som går att nå utan bil bidrar även till social hållbarhet, jämlikhet och jämställdhet genom att göra handel tillgängligt för alla grupper i samhället. Handelsstrategin ska samtidigt verka för ekonomisk hållbarhet för handel och fastighetsägare. När det gäller handeln och hållbara transporter finns ett dilemma, som kommer sig av Tyresös glesa bebyggelsestruktur. Om vi kraftigt försämrar eller helt tar bort möjligheten att köra till och parkera vid handel riskerar vi att potentiella kunder väljer andra inköpställen. Detta leder i sin tur till att handeln i goda kollektivtrafiklägen blir mindre lönsam. Om tillgänglig handel slås ut leder det till att människor måste ta bilen för att nå handel och att bilberoendet istället ökar.

Utöver att resa hållbart är det av vikt att det ska finnas ett utbud av handel som gör det enkelt att konsumera hållbart, som gör det möjligt att hyra,



reparera och återanvända produkter. Det är viktigt för att minska konsumtionens miljöpåverkan och för att tillhandhålla ett utbud som är ekonomiskt tillgängligt för alla.

Så här gör vi

- Planlägger för lokaler för handel i lägen som underlättar för hållbara transporter. Bra lägen är knutpunkter för kollektivtrafik, nära bostäder och arbetsplatser och lägen som är välintegrerade i gång- och cykelnätet.
- Utvecklar gång- och cykelnätet så att korsningspunkter och stråk stärker handeln.
- Verkar för en god kollektivtrafik till planerad och befintlig handel och för att hållplatser hamnar så nära handeln som möjligt.
- Tillgodoser tillräckligt med parkeringsplatser för bil för att bibehålla en lönsamhet för handeln i goda kollektivtrafiklägen.
- Verkar för att vi transporterar oss med hållbara transportmedel för att handla, genom uppmuntrande åtgärder såsom el-laddstolpar, väderskyddade och stödsäkra cykelparkeringar, cykelparkeringar för lådcyklar, mobilitetshus etc.
- Lokaliserar som regel entréer till ny handel mot gångbana. Tillgängligheten för gående och cyklister ska ha prioritet framför bilen. Det gäller även för handel med skrymmande varor.
- Planerar nya bostäder med en högre täthet i närheten av våra centrum och i närhet av kollektivtrafik i enlighet med översiktsplanen Tyresö 2035.

- Lyfter fram vår ambition att främja hållbar konsumtion och arbetar tillsammans med handlare och fastighetsägare för att ta fram gemensamma målbilder för cirkulär ekonomi inom handeln.
- Riktat oss aktivt till konsumenter inom Tyresö med information om hållbara konsumtionsval, bl.a. genom centrumnära återbrukscentraler som skapar möjlighet till återbruk och reparation.
- Använder våra möjligheter att främja etablering för aktörer som erbjuder tjänster som reparation och/eller återbruk, uthyrning, t.ex. vid egen markanvisning.

[Läs mer om vårt arbete och mål för hållbara transporter i Tyresös trafikstrategi "Tyresö styr mot hållbara transporter"](#)



MÄNSKLIGT

Kommunens områden för handel och centrum ska utformas i en mänsklig skala och med hänsyn till människans behov och sinnen. Det kan göras på olika sätt beroende på miljö och omgivning. Småskalighet av handeln kan på vissa platser bidra till den mänskliga skalan medan den på andra platser kan åstadkommas genom variationsrikedom i arkitekturen. Vid utformandet av handelsmiljöer ska vi alltid sträva efter att göra dem så orienterbara, trygga och tillgängliga för alla grupper som möjligt. Då de flesta kommuninvånare besöker någon eller flera av kommunens centrum flera gånger i veckan ska extra omsorg läggas på dess utemiljöer och gestaltning. Både utformningen och underhåll av de offentliga miljöerna samt utformningen av handeln bidrar till helheten. Omsorgen om de offentliga rummen leder till att kommunens olika centrum utvecklas till trivsamma miljöer för människor att röra sig igenom och uppehålla sig i. Detta leder i sin tur inte bara till ökad livskvalité för Tyresöborna utan även till att stärka handeln.



Så här gör vi

- Utformar stora handelslokaler i centrum och stadsmiljö med en gestaltning där arkitekturen bryts ned i en mindre skala i bottenplan och där stora, slutna och enformiga fasader undviks. Detta kan åstadkommas genom att ställa krav på flera entréer och skyltfönster i bottenplan samt detaljrikedom och variation i fasaduttryck.
- Utformar handel som ligger i en egen fastighet, som exempelvis skrymmande handel, så att stora slutna obearbetade fasader undviks. Vistelsekvalitéer kan åstadkommas genom att arbeta med växtlighet, markbearbetning och entréernas placering.

- Förbättrar vistelsekvalitéerna vid handeln så att de som passerar platsen får lust att stanna till. Vid utformande av miljöer i närhet av handel är det särskilt viktigt att beakta kvalitéer som solljus, belysning, lokalklimat, buller, grönska, tillgång till sittplatser, skala på byggnader och platser.
- Gör kommunens centrum och områden för handel orienterbara genom att beakta siktlinjer, gena gångstråk och tydlig skyltning. Handel av olika slag kan hjälpa till att skapa orienterbarhet i området med hjälp av en medveten gestaltning av bottenvåningar, med väl placerade skyltfönster, entréer och skyltning.
- Utformar miljöer som inte innehåller otrygga prång och utrymmen utan uppsikt.
- Håller våra centrum rena och välvårdade för att öka trivsel och trygghet. Klotter och trasig utrustning tas omhand så snart som möjligt. Förutsättningar för god och funktionell drift ska finnas med i planering och projektering genom exempelvis hållbara materialval som håller över tid och gestaltning som försvårar för klotter.



Läs mer om hur vi ska arbeta med gestaltning i Tyresö kommuns strategi för en attraktiv och väl gestaltad livsmiljö

GRÖNT OCH BLÅTT

Kommunens centrum och områden för handel ska vara gröna rum med blomsterprakt, växter, träd och vattenspel. Ofta riskerar centrum och övriga handelsområden ha en stor andel hårdgjord yta, med parkeringar, torg, vägar och gångbanor i sten, betong och asfalt. Detta kan leda till att föroreningsgraden i dagvattnet blir hög. På sommaren leder en stor andel hårdgjord yta även till att höga temperaturer uppstår. Genom att få in mer grönska och säkerställa dagvattenhanteringen i och omkring våra centrum stärks inte bara ekosystem och hållbarhet utan även vistelsekvalitéer. Det gör i förlängningen att fler människor vill besöka och vistas i våra centrum, vilket ger ett ökat underlag för handeln.



Så här gör vi

- Säkerställer att olika former av ekosystemtjänster inkluderas i planeringen i och omkring våra centrum och våra övriga handelsetableringar. Vid ny- och ombyggnation av våra centrum ska vi verka för att berika dem med blomsterprakt, växter, träd och vattenspel.
- Vänder kommunens centrum utåt och drar nytta av närheten till vatten, parker och närnatur genom att lokalisera entréer och lokaler mot parker samt genom att öka orienterbarheten till och från grönområden mot centrum med hjälp av gena stråk, siktlinjer och skyltning.
- Säkerställer att dagvattenhanteringen är hållbar, så att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att skadliga översvämningar inte uppstår vid kraftiga regn. Andelen hårdgjord yta ska minimeras och dagvatten fördröjas och renas lokalt på fastigheten. Vägledning och krav vid utformning av en hållbar dagvattenhantering beskrivs i kommunens övriga program, strategier och riktlinjer.

[Läs mer om vårt arbete och mål för grönytor, parker och ekosystemtjänster i Tyresös strategi för parker och närnatur](#)

AKTIVT

Kommunens centrum ska inte bara vara platser att handla på. Där ska även finnas lokaler för sport och kultur, aktiviteter för barn, ungdomar och äldre samt offentlig service. Om kommunens centrum enbart består av kommersiella verksamheter exkluderas grupper i samhället. Platser för möten och samvaro som torg och parker i och i närhet av våra centrum skapar aktivitet, liv och attraktivitet för Tyresö samtidigt som det stärker handeln. Handeln bidrar i sin tur med flöden av människor som befolkas stadsrummen. En koncentration av aktiviteter gör att sekundära aktiviteter kan uppstå. En sekundär aktivitet kan antingen vara icke kommersiell eller kommersiell, till exempel att stanna för att gunga eller att köpa en glass. En blandning av funktioner gör att stadsrummen används mer intensivt och under hela dygnet. En blandning av bostäder och arbetsplatser i närområdet gör att platser är befolkade dag som kväll och därmed upplevs som tryggare. En sådan blandning är också bra för handeln, särskilt restauranger, då de kan få intäkter från både lunch- och middagsgäster.



Så här gör vi

- Lokaliserar parker, idrott och kultur i och i närhet av våra centrum och verkar för att skapa aktiviteter för människor i olika åldrar och med olika förutsättningar i nära anslutning till våra centrum.
- I samråd med fastighetsägare och handlare verkar vi för att kommersiell och offentlig service som gym, vårdcentral, lokaler för återbruk, tandläkare, kontor, förvaltning med mera, ska ligga nära och synligt från handeln. De är mindre lägeskänsliga och kan lokaliseras i för handeln mindre attraktiva lägen. Sådana verksamheter kan i stället lokaliseras så att de skapar liv och flöden till lägen som behöver stärkas (exempelvis på övre våningsplan i en galleria eller i borten ändan av ett torg).
- Ser positivt på eventuella hotelletableringar i något av kommunens centrum. Hotell med allmänt tillgängliga entréplan (ofta kopplat till restaurang) kan ges en framskjuten placering i konkurrens med handel.
- Lämnar utrymme och skapar förutsättningar för tillfälliga aktiviteter som uteserveringar, torghandel, foodtrucks, marknader eller evenemang. Detta gör vi genom att skapa breda trottoarer, torgytor och att i projektering skapa förutsättningar för sådana aktiviteter på allmän plats genom att exempelvis dra fram el.
- Strävar efter att uppnå en blandning av bostäder och arbetsplatser i och omkring våra centrum.
- Stödjer, bidrar till eller anordnar tillfälliga evenemang såsom pop-up-torg, loppmarknader, festivaler med mera i våra centrum.
- Gör en översyn över befintliga platser i kommunen som lämpar sig för saluplatser för torghandel och ambulerande försäljning.

NÄRA

Tyresöborna ska kunna få tillgång till det handelsutbud som kan förväntas i en kommun av Tyresös storlek och läge. De ska inte i onödan behöva åka långt utanför kommunens gränser för att handla det som de behöver. Tyresö kommun ska samtidigt verka för att kommunens närcentrum och dess dagligvaruhandel ska finnas kvar och inte utsättas för alltför tuff konkurrens från nyetableringar.

För att åstadkomma detta behöver nya lokaler för handel ligga så nära varandra och befintlig handel som möjligt för att ge goda granneffekter. Det bästa är om handeln ligger vägg i vägg med annan handel. Det är viktigt för att konsumenterna ska uppleva handlandet som smidigt. Tillkommande handel kan både vara sådan som saknas i kommunen eller centrumen idag, men det kan också vara sådan handel som redan finns. Om konkurrerande typer av handel tillkommer i ett centrum är det särskilt viktigt att de ligger nära varandra. Det underlättar för konsumenterna att snabbt kunna jämföra utbudet. Det gör dem mer benägna att besöka centrumet, vilket ofta leder till att en högre omsättning kan uppnås trots konkurrensen.



Så här gör vi

- Lokaliserar handel på mindre än ca 100 meters avstånd från annan handel. Helst så nära som möjligt och inom synhåll för att skapa överspillningseffekter. Vid svaga och/eller små centrum kan dock fördelarna med ökade besöksanledningar till platsen ändå överväga riskerna och avsteg från närheten kan göras.
- Arbetar med etablerandet av handelsstråk i de fall där vi vill förkorta det mentala avståndet och knyta ihop olika platser. Ett stråk behöver ha relativt tätt mellan handelsetableringar och kan ytterligare stärkas upp med offentlig service, mötesplatser och upplevelsevärden. Orienterbarhet är viktigt. Det ska tydligt gå att se var stråket fortsätter.
- Arbetar för att etablerande av konkurrerande handel i ett centrumläge hamnar nära liknande handel för att skapa positiva effekter istället för konkurrens, genom matchning mellan fastighetsägare och intressenter.
- Planerar ett gent gatunät med många kopplingar som gör det lätt att röra sig genom och till handeln. Placerar nya lokaler för handeln där så många som möjligt naturligt passerar, exempelvis vid kollektivtrafik-hållplatser eller vid korsningar av två eller flera stråk med stora flöden.

VARIERAT

Ett varierat handelsutbud bidrar till större valmöjligheter för Tyresöborna. Kommunens invånare ska ha tillgång till det mesta, från den lilla lokala butiken till restauranger av hög klass, från shopping av kläder till inköp av verktyg och bräddor för hemmabygget, från att köpa nytt till att kunna välja att hyra eller köpa begagnat.

För att kunna åstadkomma detta krävs en variation av lokaler både när det gäller storlekar, lägen och hyror. Varierat innebär även att användningen av lokaler ska kunna variera över tid. Det är den enskilt viktigaste åtgärden som kommunen kan göra för att underlätta för handel och fastighetsägare för att kunna möta nya handelsmönster och behov som uppkommer i samband med strukturomvandlingen av handeln och e-handels påverkan.

Våra centrum i olika storlek ska alla ha en egen identitet som gör dem unika och värda att besöka även för dem som inte bor i närområdet. Detta leder till att Tyresöbor från olika delar av kommunen möts och även att människor utanför kommunen får nya anledningar att besöka Tyresö.



Så här gör vi

- Tar i beaktande att äldre byggnader med lägre hyror utgör förutsättningar för vissa verksamheter att kunna ligga kvar., då de inte klarar hyrorna i nybyggda lokaler.
- Säkerställer en variation av lokalstorlekar i enlighet med ytbehov (se nästa kapitel) i kommunens centrum och verkar för att få in större lokaler för handel även i bottenplan av bostadshus. Detta kan vi exempelvis göra genom att markanvisa till fastighetsutvecklare vars affärsmodell inkluderar både handel- och bostadsutveckling, alternativt arbeta med 3D fastigheter.
- Använder planbeteckningen C-centrumämndamål i detaljplan för lokaler i våra centrum och i bottenplan på bostadshus för att möjliggöra annan verksamhet än handel, så som offentlig service eller kontor.
- Använder dubbel planbeteckning C-centrumämndamål och Z- Verksamhetsområde för lokaler för handel som ligger i något av kommunens verksamhetsområden.
- Ger möjlighet och ställer krav på flexibilitet av lokalstorlekar i detaljplaner. Ger förutsättningar för att lokaler kan slås ihop till större eller delas till mindre enheter genom att lokalisera handelslokaler vägg i vägg i samma fastighet, samt möjliggör för nya entréer vid framtida ombyggnationer.
- Verkar för att det som gör en plats speciell och som särskiljer den från andra, stärks och lyfts fram, till exempel historia, gestaltning, destinationer i närområdet med mera.

TILLSAMMANS

Tyresös centrum ska utvecklas i dialog mellan kommun, handlare, fastighetsägare och Tyresöbor. Ingen av parterna har ensam rådighet över hur handeln utvecklas. Kommunen är beroende av fastighetsägares initiativ till utveckling. Kommunen ger förutsättningar för handel genom att agera långsiktigt och vara tydlig samt genom att skapa förutsättningar som ger handeln attraktivitet. Utvecklingen av kommunens olika centrum ska ske i dialog med Tyresöborna. Deras engagemang tas tillvara och bidrar positivt till våra olika centrum. På så sätt ökar även tillhörigheten och ansvaret för platsen.



Så här gör vi

- Använder handelsstrategin som ett verktyg i dialog med handlare och fastighetsägare.
- Arbetar aktivt för att locka till oss etableringar som är i linje med ambitionerna i handelsstrategin.
- Arbetar, inom ramen för pågående detaljplaneprocesser vid våra centrum, tillsammans med handlare och fastighetsägare fram gemensamma målbilder och planer som alla parter kan ställa sig bakom.
- Initierar aktörsamverkan mellan fastighetsägare, handlare och kommunen i centrum med flera fastighetsägare.
- Involverar Tyresöborna vid större ny- eller ombyggnationer i eller omkring våra centrum inom ramen för detaljplaneprocesser.
- Eftersträvar enhetlig gestaltning, drift och underhåll av utomhusmiljöer genom en nära samordning mellan kommun och fastighetsägare.
- Stöttar fastighetsägare vid platser där ett marknadsunderlag ännu inte finns på plats. Detta kan göras genom att bostadshus med lokaler i bottenvåning byggs bland de sista etapperna i ett projekt eller att kommunen hyr in sig i lokaler tills ett marknadsunderlag finns på plats.

Läs mer om hur vi arbetar tillsammans med näringslivet i Tyresö kommuns kommande Näringslivsstrategi

TYRESÖS HANDEL 2035

I detta kapitel konkretiseras översiktsplanens intentioner och respektive centrumbildnings potential redovisas, både när det kommer till behov av lokalytor för handeln men även hur kommunen och fastighetsägare bör arbeta för att stärka de olika centrumen. Ytbehoven utgår från att bostadsmålet om att i snitt bygga 300 bostäder per år infrias och att bebyggelsen tillkommer i de områden som pekats ut i översiktsplanen ”Tyresö 2035”. Kommunen kommer, med några få undantag, att ställa sig positiva till om byggaktörer vill tillföra mer handelsytor än de som anges i denna strategi, i eller i närhet av kommunens olika centrum. Kommunens ambition är att stärka centrumen så mycket som möjligt. Utöver ytbehoven för detaljhandel, restaurang och kommersiell service behövs även lokaler för verksamheter som offentlig service, kontor och föreningsliv med mera. Ytbehoven som redovisas i detta kapitel utgör således ett minimum för vad som kommunen behöver ta höjd för vid planeringen av olika centrum.

STÄRKA BEFINTLIGA CENTRUM

Tyresö kommun ska möjliggöra för att kommunens olika centrum i varierande storlek ska finnas kvar och kunna utvecklas. Kommunens centrum ska ges möjlighet att växa i varierande grad beroende på fysiskt utrymme att utöka handeln, utökad kundunderlag i upptagningsområdet och övriga marknadsförutsättningar.

UTBYGGNAD AV SÄLLANKÖPSHANDEL

Kommunens ambition är att en större utbyggnad av sällanköpshandel sker i Tyresö centrum eller i dess närhet. Den tillkommande sällanköpshandeln kan etableras både i en utbyggd galleria, i den omgivande bebyggelsen i Norra Tyresö centrum eller i Bollmora industriområde. Den tillkommande

handeln ska minska utflödet av köpkraft och bidra till att stärka Tyresö centrum samtidigt som den ska konkurrera så lite som möjligt med utbudet i kommunelsentrum och närcentrumen.

FÖRSIKTIG UTBYGGNAD AV LIVSMEDELSHANDEL

Det är viktigt att de livsmedelsbutiker som finns i kommunens närcentrum finns kvar. Kommunen kommer därför att reglera utbyggnaden av livsmedelshandel för att förebygga utslagning genom intern konkurrens.

FLEXIBILITET INFÖR DET OFÖRUTSEDDA

All utveckling går inte att förutspå. Tyresö kommun behöver även vara öppna för marknadens initiativ. Därför finns en del tillkommande handelsytor som vi inte specificerar exakt lokalisering för. Detta gäller en viss andel av kommersiell service och restaurang. Dessa kan hamna i våra centrum, våra verksamhetsområden eller i enskilda lägen i kommunen. Det gäller även handel med skrymmande varor. Vi kommer att planera för ett större samlat handelsområde i Bollmora industriområde där en stor andel av potentialen för handel med skrymmande varor kommer att ges plats. Sådan handel kan även etableras i närhet av övriga kommun- och kommunelsentrum, om det är förenligt med trafiksituationen och om utrymme finns.

Figuren beskriver marknadspotentialen för olika typer av handel och vilka nytillskott som kommunen bör ta höjd för i planeringen.

	Livsmedel	Övriga dagligvaror	Sällanköpsvaror	Restaurang	Kommersiell service	Totalt
Tyresö centrum (gallerian och NTC)	1200	400	5000*	2000	700	9300
Övriga centrum	2 000	500	1 000	3 000	700	7 200
Bollmora industriområde och ej specificerat	0	1 000	4000	500	500	6000
Totalt	3 200	1 900	10 000	5 500	1 900	22500

Fördelning (ungefärlig) av tillkommande nettotillskott av ytor (kvm LOA) till år 2035.

* Varav ca 3000 kvm kan komma att lokaliseras i Bollmora industriområde, utöver ovan nämnda 4000 kvm.

EN HIERARKI AV OLIKA CENTRUM

Översiktsplanens utvecklingsstrategi anger att vi ska skapa mötesplatser och förutsättningar för service genom att arbeta med centrumbildningar på olika nivåer. Dessa är kommuncentrum, kommundelscentrum, närcentrum (mötesplats med mindre handel och närservice) och mindre lokala torg/platsbildningar.

JUSTERING AV CENTRUMHIERARKI

För att få en stringent definition med avspeglning av nuvarande och framtida utbud har vi justerat den centrumhierarki som finns beskriven i översiktsplanen. Förändringarna baseras på den analys som gjorts och väger in utbyggnadsmöjligheter i den fysiska strukturen, framtida marknadsunderlag och intern konkurrens mellan olika centrum.

Förändringar från översiktsplanen Tyresö 2035 är följande:

- Södergården och Trinntorp klassificeras som mindre lokala torg/platsbildningar istället för närcentrum.
- Öringe och Farmarstigen klassificeras som närcentrum istället för mindre lokala torg/platsbildningar.
- Strandallén/Tyresövägen tillkommer som mindre lokalt torg/platsbildningar.
- Bollmora industriområde tillkommer som handelsområde för sällanköpsvaror

Nedan beskrivs de olika centrumens förväntade innehåll och hur de konkurrerar med varandra.

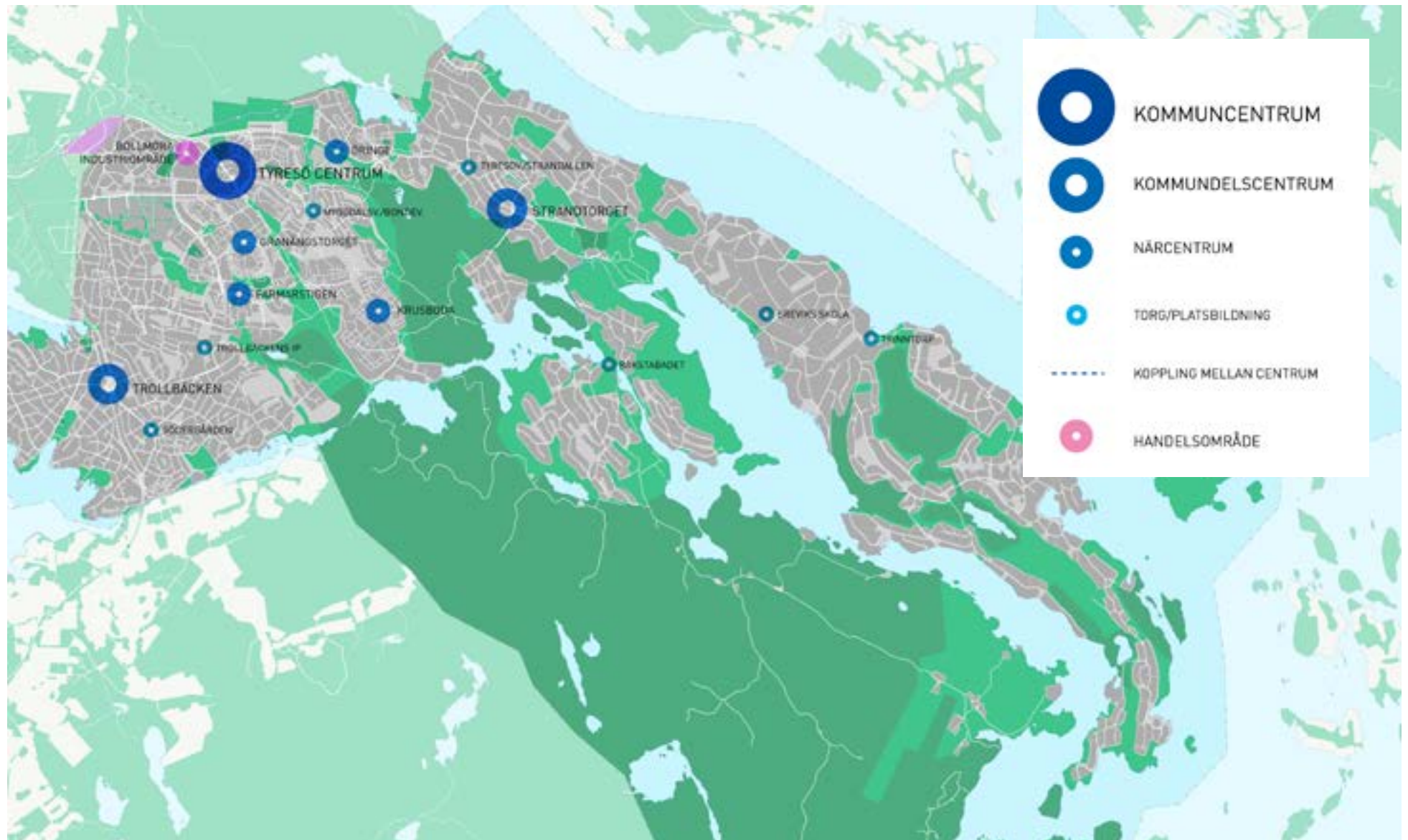
Kommuncentrum - Hela kommunen som upptagningsområde. Stort utbud av handel (dagligvaror och sällanköpsvaror), restaurang, kommersiell service och offentlig service. Stor påverkan på andra centrum.

Kommundelscentrum - Främst den egna kommundelen som upptagningsområde. Livsmedelsbutik är basen i utbudet. Begränsat utbud av restaurang och service. Mycket begränsat utbud av sällanköpsvaror. Liten generell påverkan på andra centrum, något större påverkan inom livsmedelshandel

Närcentrum - Främst det egna och närliggande bostadsområden som upptagningsområde. Mindre livsmedelsbutik som bas. Mycket begränsat utbud av restaurang och service. Mycket begränsat/inget utbud av sällanköpsvaror. Liten/mycket liten generell påverkan på andra centrum, viss påverkan inom livsmedelshandel.

Mindre lokala torg/platsbildningar - Främst det egna och närliggande bostadsområden som upptagningsområde. Saknar livsmedelsbutik (kan eventuellt ha mindre servicebutik). Mycket begränsat utbud av restaurang och service. Mycket begränsat/inget utbud av sällanköpsvaror. Mycket liten påverkan på andra centrum och platser.

Handelsområde för sällanköpsvaror – Hela kommunen och delar av närliggande kommuner som upptagningsområde. Butiker inom sällanköpshandel i större butiksvolymer (ej livsmedel), service samt restaurang. Begränsad påverkan på andra platser om utbudet främst är av kompletterande karaktär (sådant som inte är lämpligt/möjligt på andra platser). Stor påverkan på andra platser om utbudet omfattar sådant som finns/är lämpligt på andra platser.



Karta över kommunens centrum och handelsområden 2035

KOMMUNCENTRUM OCH KOMPLETTERANDE HANDELSOMRÅDEN

TYRESÖ CENTRUM OCH BOLLMORA INDUSTRIOMRÅDE

Totalt finns potential att utöka ytorna för handel med ca 14 300 kvm i Tyresö centrum och Bollmora industriområde fram till 2035.

Det finns på sikt potential för ca 9 300 kvm handel som skulle kunna etableras i gallerian och omgivande bebyggelse i Norra Tyresö centrum, samt inom kategorin sällanköpshandel även i Bollmora industriområde. Som jämförelse utgör detta en ökning med ca 50 % mot den handelsyta som fanns i gallerian år 2020. En del av handelsytorna kommer att utgöras av bottenvåningslokaler i Norra Tyresö centrum. Tidigare inriktning för Norra Tyresö centrum möjliggör ca 3 500 kvm handel i mestadels mindre lokaler, men vi ska i fortsatt arbete verka för att handelsytorna ska öka och för fler större lokaler. Det finns sedan tidigare planer på en större ombyggnation och utbyggnad av gallerian, som är i linje med ambitionerna i handelsstrategin. Ett planprogram ska tas fram för Bollmora industriområde som kommer bli ett område med en blandning av bostäder, handel och verksamheter som kan ligga nära bostäder.

SÄLLANKÖPSHANDEL I GALLERIA ELLER STADSBEBYGGELSE

Många av de verksamheter som det finns marknadspotential för är sådana som oftast annars hittas i externa handelslägen, men som allt oftare väljer att etablera sig i köpcentrum eller i gatuplan i stadsmiljö. Det handlar främst om butiker inom så kallad övrig sällanköpsvaruhandel samt stormarknader

som kännetecknas av låga priser. Det är butiker som har ett brett sortiment inom möbler, heminredning, hushållselektronik, leksaker, sport med mera. Butikerna kräver stora ytor (400- 2 000 kvm beroende på koncept), vilket innebär att det måste kunna tillkomma mer yta totalt och en större andel större butikslokaler än idag. Sammanlagt finns potential för cirka 5 000 kvadratmeter sällanköpsvaruhandel inom befintligt shoppingutbud och ett kompletterande utbud av butiker med brett sortiment inom sällanköpsvaror.. Handelsytorna kan tillkomma genom en större ombyggnation och utbyggnad av gallerian och ökade ytor i gatuplan i omgivande bebyggelse i Norra Tyresö centrum eller genom att ca 3000 kvm av handelsytorna förläggs i Bollmora industriområde. Kommunen ser helst att detta sker genom en utbyggnad av gallerian och i andra hand i dess närhet i Norra Tyresö centrum. Men om detta inte är möjligt inom skälig tid kommer vi att möjliggöra för sådana handelsetableringar i Bollmora industriområde för att säkerställa att vi kan minska utflödet av köpkraft och tillhandahålla ett större handelsutbud för Tyresöborna.

LIVSMEDELSHANDEL I GALLERIA ELLER I DESS ABSOLUTA NÄRHET

Det finns potential att bygga ut livsmedelshandeln med cirka 1 200 kvadratmeter fram till 2035. Nya större livsmedelsbutiker ska endast tillåtas ligga i gallerian eller dess absoluta närhet. Behovet av mer yta för livsmedelshandel kan vid ombyggnation av gallerian även tas om hand om av befintliga affärer som bygger ut eller förnyas.

RESTAURANG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Potentialen för ökade ytor inom restaurang och kommersiell service uppgår till cirka 2 000 respektive cirka 700 kvadratmeter. En relativt stor andel av

detta utbud kommer att etableras i Norra Tyresö centrum som förväntas ha en stor andel mindre lokaler med förutsättningar för uteserveringar.

SKRYMMANDE HANDEL I BOLLMORA INDUSTRIOMRÅDE

Det finns marknadspotential att etablera handel för skrymmande varor i Tyresö. På grund av dess yt- och logistikkrav ryms sådan handel sannolikt inte i gallerian eller Norra Tyresö centrum. Men med ett fungerande koncept, som exempelvis showroom eller annan lösning, så kan sådan handel även etableras där. Det handlar framförallt om trädgårdshandel och järn- och bygghandel. Sådan handel ska istället ges plats att etableras i Bollmora industriområde. För att samla så mycket som möjligt av detta utbud i Bollmora industriområde behöver arbetet med planprogrammet pröva möjligheten för ca 5 000 kvadratmeter ny handelsyta.

Särskilt viktiga åtgärder för gallerian, Norra Tyresö centrum och Bollmora industriområde är att:

- Initiera en dialog med handlare och fastighetsägare. Inom ramen för pågående detaljplanprocesser och befintliga forum för dialog arbetar vi tillsammans med handlare och fastighetsägare fram gemensamma mål och planer som alla parter kan ställa sig bakom.

GALLERIAN

- Vid en ombyggnation och utbyggnad av gallerian ser vi som särskilt viktiga åtgärder att:
- Koppla ihop gallerian med omgivningen och vända den utåt genom att ha lokaler i bottenplan och markerade synliga entréer. Gestaltningen ska

koppla an till omgivningarna och den ombyggda gallerian och omgivningarna såsom Norra Tyresö centrum ska upplevs vara en sammanhängande helhet.

- Förstärka orienterbarheten och tillgängligheten genom raka siktlinjer, fler tydligare och mer framträdande entréer. I samband med en större ombyggnation av gallerian ser kommunen särskilt positivt på i fall något eller några inbyggda gångstråk öppnas upp och möjliggörs för passage även kvällstid- och nattetid för att skapa bättre möjligheter att röra sig mellan Forelltorget och Busstorget under kvälls- och nattetid.
- Aktivera omkringliggande torg, parker och gator med uteserveringar, torghandel, foodtrucks, sittplatser och aktiviteter för olika åldersgrupper för att skapa ett attraktivt stadsliv.
- Möjliggöra att grönstråket längs Dalgränd bidrar till upplevelsen av centrummiljön och verka för att gallerian väder sig utåt mot Dalgränd genom entréer och lokaler i bottenplan.
- Lokalisera och utforma verksamheter som kommunhus, bibliotek, kulturscen, bussterminal etc. så att dessa bidrar till handeln och centrummiljön på ett positivt sätt.
- Ge fortsatt goda möjligheter och tillgänglighet till parkering och angöring vid centrum.
- Skapa besöksmål för barnfamiljer och äldre, såväl kommersiella som icke kommersiella.

NORRA TYRESÖ CENTRUM

Vid uppdatering av kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum ska följande ses över:

- Om handelsytor kan utökas och koncentreras närmare gallerian.
- Var och hur vi kan lämna utrymme och möjlighet för uteserveringar, torghandel, foodtrucks och tillfälliga aktiviteter i gaturum och torg, samt i samband med projektering skapa förutsättningar för detta genom att exempelvis dra fram el till torgytor.
- Om det går att få en större andel större lokaler. Detta kan göras genom att markanvisa till fastighetsutvecklare vars affärsmodell inkluderar både handel- och bostadsutveckling eller genom att arbeta med 3D- fastigheter.
- Möjligheten att lokaler i framtiden ska kunna slås ihop till större enheter genom att lokalisera en större andel av lokaler vägg i vägg i samma fastighet.
- Möjligheten att genom lokalisering av bottenvåningslokaler förstärka stråk mellan gallerian vidare mot Bollmora industriområde via Björkbacksvägen.
- Om det går att etablera en lokal för återbruk.

BOLLMORA INDUSTRIOMRÅDE

Ytor för handel i Bollmora industriområde kommer i första hand möjliggöras för skrymmande handel. Om inte ytor för övrig sällanköpshandel med större butikskoncept kan tillgodos inom skälig tid i Gallerian eller Norra

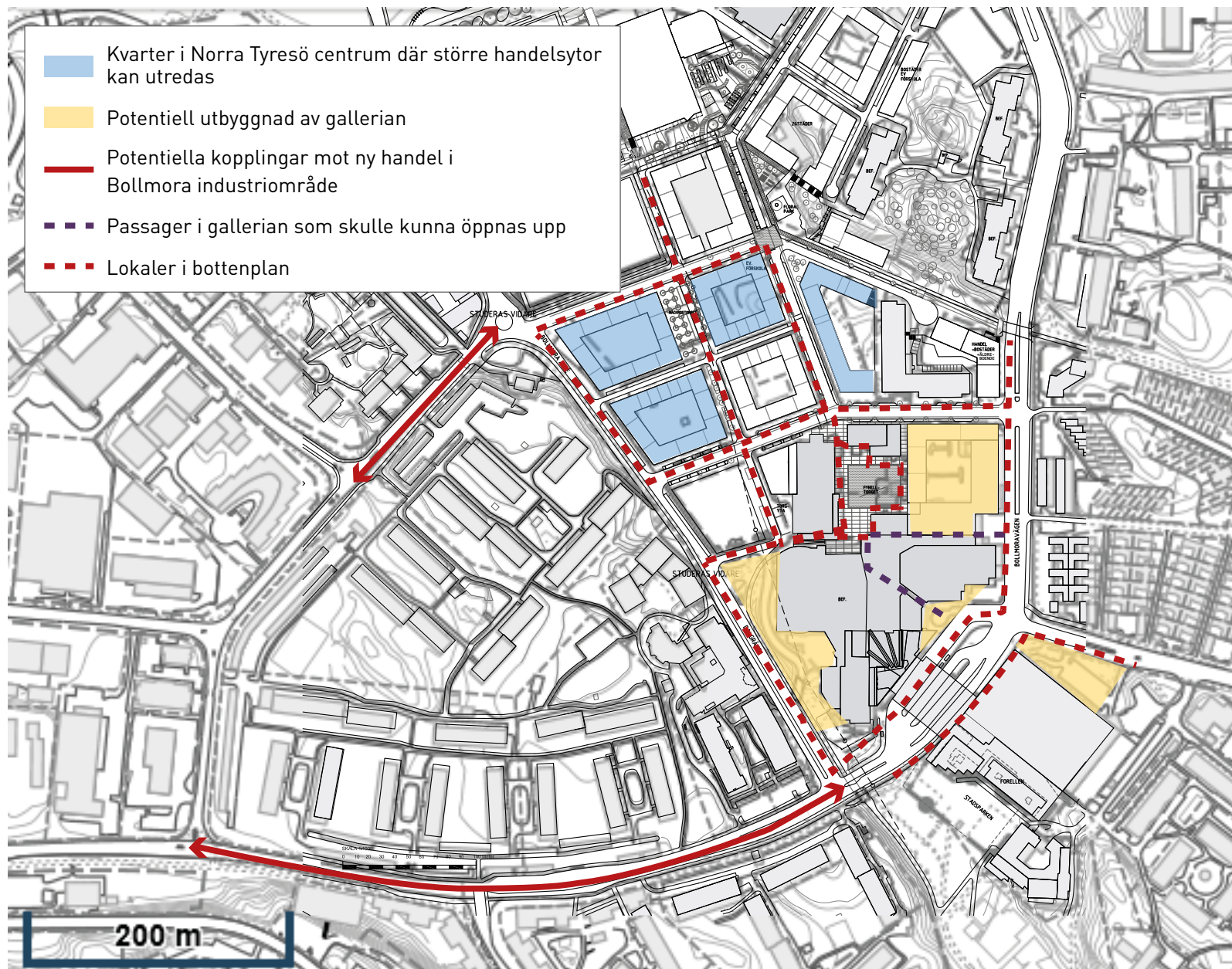
Tyresö centrum kommer kommunen att verka för att sådan handel även ska kunna etablera sig i Bollmora industriområde.

För att inte handeln i Bollmora industriområde ska orsaka oönskade omfördelningseffekter inom kommunen (i stället för att minska utflödet av handel) behöver verksamheterna främst ligga inom sektorn stormarknader med brett sortiment inom sällanköpsvaror. Stormarknader kännetecknas ofta av låga priser. Andra branscher med ett stort utflöde som kan passa in är butiker för informations- och kommunikationsutrustning, butiker för bygg-, järn- och VVS-varor samt färger och glas, butiker för vitvaror och andra elektriska hushållsmaskiner samt butiker för möbler, belysnings- och heminredningsartiklar.

Kommunen ska starta upp ett planprogram för Bollmora industriområde. I planprogrammet ska vi pröva möjligheten att ge utrymme för 5 000 kvm handel med skrymmande varor. Utöver detta ska vi eventuellt även ge utrymme för den sällanköpshandel som det inte går att tillgodose ytor för i gallerian och Norra Tyresö centrum, inom skälig tid (ca 3000 kvm). Sannolikt är nordvästra delen av Bollmora industriområde den lämpligaste lokaliseringen för nya handelsytor, då det ligger nära på- och avfarter från Tyresövägen och samtidigt nära kollektivtrafik och Tyresö Centrum, men detta måste utredas vidare i arbetet med planprogrammet. Vid utvecklingen av Bollmora industriområde kan det vara en fördel om handel etableras på de fastigheter som ägs av kommunen. Byggrätter kan i så fall ges allteftersom etableringsförfrågningar hanteras. På så sätt har kommunen bättre möjlighet att styra vilka verksamheter som etableras i Bollmora industriområde.

Vid arbetet med planprogrammet ska kommunen särskilt verka för att:

- De befintliga verksamheter som fortsatt kan ligga integrerat med bostäder och handel ska ges möjlighet att fortsatt finnas kvar i Bollmora industriområde då de tillför området karaktär och diversitet.
- Se över möjligheten att genom lokalisering av bottenvåningslokaler skapa stråk mellan ett framtida handelsområde vidare mot Norra Tyresö centrum och gallerian via Björkbacksvägen eller alternativt via Bollmoravägen mot gallerian.
- Beakta yteffektivitet genom att verka för att de byggnader som handeln etableras i byggs i flera våningar, antingen flera våningar handel eller med ovanliggande våningar för annan funktion.
- Beakta att trafikflöden, parkering och lastning sker på ett genomtänkt och samordnat sätt i vad som kommer bli ett tätbebyggt område med bostäder.
- Planera gaturum och platser med proportioner som är anpassade efter den mänskliga skalan. Även vid mer storskalig handel ska handeln utformas på ett mänskligt sätt.
- Se över möjligheten att etablera en återbrukspunkt i närhet av ny handel.
- Se till att tillgängligheten för gående och cyklister till handeln ska prioriteras före tillgängligheten för bilister.
- Minimera andelen hårdgjord yta och ge utrymme för växtlighet i området.



Karta över stråk med potential för bottenvåningslokaler för handel, restaurang och kommersiell service vid gallerians utsida och Norra Tyresö centrum samt potentiella kopplingar med lokaler i bottenplan till ett framtida handelsområde i Bollmora industriområde.

KOMMUNDELSCENTRUM

TROLLBÄCKENS CENTRUM

Trollbäckens centrum är Tyresös största kommundelscentrum. Denna roll kan stärkas. Det motiveras genom planerna för Trollbäckens centrumstråk med ett tillskott av nya bostäder, vilket ger ett ökat lokalt kundunderlag. Den planerade omvandlingen av Vendelsövägen, från transportled till grön stadsgata, ger också möjligheter till nya bottenplanslokaler för handel, restaurang och service.

Tillkommande ytbehov i Trollbäcken till år 2035 uppgår till cirka 800 kvadratmeter dagligvaruhandel, varav cirka 70 procent livsmedel och cirka 30 procent blommor, trädgårdsväxter, kosmetik och kemtekniska artiklar, cirka 300 kvadratmeter restaurang och cirka 200 kvadratmeter kommersiell service, till exempel frisör och hud & skönhet. Det kan även finnas potential för ett gym som i så fall behöver en yta på 250-1200 kvm. Ett systembolag skulle öka dragningskraften och därmed ytbehovet samt yteffektiviteten för övriga verksamheter. Sällanköpsvaror gynnas av det större underlaget och skulle därför kunna etableras både i lokaler i bottenplan men även i enskilda lägen i området för verksamheter och handel norr om Alléplan.

Utöver ett ökat utbud ska Trollbäckens centrum stärkas genom olika åtgärder i den fysiska miljön.

Särskilt viktiga åtgärder är att:

- Öka tillgängligheten till centrum till fots och med cykel, kollektivtrafik och bil. Det krävs gena och säkra gång- och cykelvägar och god tillgång till parkeringsplatser för cykel och bil.

- Utredda var och hur vi kan lämna utrymme och möjlighet för uteserveringar, torghandel, foodtrucks och tillfälliga aktiviteter i gaturum och torg.
- Bygga vidare på intentionen om ”den levande småstadsgatan” i planprogrammet för Trollbäckens centrumstråk genom till exempel skyltning, gestaltning och butiksutbud.
- Verka för att vara part i aktörsamverkan med olika fastighetsägare och handlare. Detta är viktigt då det finns många olika fastighetsägare. Aktörsamverkan kan användas för att arbeta fram en gemensam identitet, locka dit stärkande handel eller annan stärkande funktion.
- Se över möjligheten att etablera en lokal för återbruk i närhet till handeln.



Alléplan vid Trollbäckens centrum

STRANDTORGET

Strandtorget har goda framtida marknadsförutsättningar med en befolkningstillväxt i upptagningsområdet. Det finns potential för befintliga verksamheter att nå en bra omsättningsutveckling och det finns även marknadsmässig potential för ytterligare handel och service. Strandtorgets attraktivitet och dragningskraft skulle öka om centrumet hade några fler verksamheter inom handel och service.

Det finns en framtida potential om ytterligare 600 kvm dagligvaror i Tyresö Strand när de planerade bostäderna står färdiga. Dessutom kommer den befintliga dagligvarubutiken att kunna öka sin yteffektivitet. Den förstärkta positionen får positiva effekter på andra verksamheter kring torget och kommersiell service kan utöka med ca 100 kvm.

En avgörande fråga för handelns utveckling vid Strandtorget är tillgången på parkering för bil och hur tillkommande handel och ny bebyggelse kommer påverka belägningsgraden, samt lönsamheten för befintlig handel.

Särskilt viktiga åtgärder är att:

- Se till att centrumet annonseras mot Tyresövägen genom lokaler i botenplan i ny bebyggelse.
- Göra mätningar över belägningsgraden för parkering vid centrum och utreda parkeringsfrågan. Den behöver lösas på ett sätt som gynnar ny- och befintlig handel i samband med ombyggnation av parkeringsyta och tillkomst av lokaler för handel och service.
- Skapa fler platser för möten, lek, umgänge med mera, för att öka platsens attraktivitet. Även den befintliga torgytan kan användas för detta.
- Se över möjligheten att etablera en lokal för återbruk i närhet till handeln



Vy över strandtorget

NÄRCENTRUM

ÖRINGE

Detta centrum betjänar både de boende i Öringe och de som arbetar i Petterboda, samt har kunder som stannar till på vägen. Det ligger relativt nära Tyresö Centrum (ca 1,5km) och utbudet utgör ett komplement till det större centrumet. Ytorna för handel har potential att öka med ca 100 kvm fram till 2035.

Särskilt viktiga åtgärder är att:

- Skapa en inbjudande mötesplats i närhet av handeln.



Vy över Öringe vid Petterbodas cirkulationsplats

GRANÄNGSTORGET

Planerna för nya bostäder i Wättinge och i närheten av Granängstorget innebär potential för en ökning av utbudet inom handel och service. Det mesta av marknadspotentialen ska tillfalla Granängstorget men enstaka lokaler kan tillåtas i Wättinge. En koncentration av handel och offentlig service till Granängstorget och i dess absoluta närhet ökar centrumets dragningskraft och länkar samman området socialt. Det finns stor potential för att fortsatt ha en livsmedelsbutik vid ombyggnation samt någon mer verksamhet inom övrig dagligvaruhandel. Det totala ytbehovet för dagligvaruhandel uppgår till ca 1 000 kvm (inklusive nuvarande livsmedelsbutik). Den förstärkta positionen får positiva effekter på andra verksamheter kring torget och kommersiell service kan utökas med ca 100 kvm. Det finns potential att etablera ett gym, som i så fall behöver en yta på 250-1 200 kvm.

Särskilt viktiga åtgärder är att:

- Styra gångflöden mot Granängstorget.
- Beakta trygghetsfrågor för att stärka centrumets attraktivitet, till exempel genom aktiva fasader, belysning, en välkött miljö och även att stärka den sociala hållbarheten i området.
- Utredda var och hur vi kan lämna utrymme och möjlighet för uteserveringar, torghandel, loppmarknad, foodtrucks och tillfälliga aktiviteter i gaturum och torg
- Koncentrera tillkommande lokaler för handel och service till Granängstorget och i andra hand längs det utpekade stråket längs Granängsvägen.

- Stärka samverkan mellan kommun, fastighetsägare och handlare för att involvera dem i kommunens arbete för social hållbarhet.
- Involvera invånarna i närområdet i utvecklingen av Granängstorget.
- Lokalisera eventuella lokaler för återbruk så nära som möjligt mot Granängstorget.

FARMARSTIGEN

Platsen vid Farmarstigen skulle kunna kompletteras med lokal för restaurang, och matvarubutiken skulle kunna ta en större andel av den lokala marknaden än den gör i dag. I så fall behöver en sådan butik vara 200-300 kvm större än dagens butik. Centrumet skulle behöva annonseras tydligare mot Njupkärrsvägen och därmed kunna få en större del av de kunder som bor i Skälsätra.



Matvarubutiken vid Farmarstigen

Särskilt viktiga åtgärder är att:

- Vid en större ombyggnad av platsen eller i dess nära omgivning skulle butiken med fördel kunna flyttas närmare Njupkärrsvägen och längre norrut för att stärka kopplingen mot Granängstoret. Om detta blir aktuellt bör fastighetsägare och näringsidkare av nuvarande livsmedelsbutik involveras tidigt i planeringen.
- Stärka centrumet som plats genom upprustning och genom att samla ytterligare besöksanledningar, så som lekplats och återbruk.

KRUSBODA

En balanserad utveckling av dagligvaruhandel i Tyresö gör att dagligvaruhandeln i Krusboda fortsatt bör vara lönsam oavsett om utbyggnation av bostäder sker i området eller inte. Om utbyggnad sker av nya bostäder i Krusboda bör kommunen se över Krusboda centrum. Vid en större utbyggnation av bostäder på befintlig parkeringsplats skulle centrumet kunna flyttas mot Myggdalsvägen och utökas med mer butiksyta för exempelvis restaurang och viss kommersiell service.

MINDRE LOKALA TORG/ PLATSBILDNINGAR

SÖDERGÅRDEN

Vistelsekvaliteterna vid Södergården kommer att förbättras i och med den framtida nybyggnationen av bostäder.

De planerade lokalerna kommer i princip att ersätta de befintliga vilket är en rimlig målsättning. Restaurang och caféverksamhet bedöms ha en god marknadsförutsättning att etablera sig i de nya lokalerna. Kommersiell service och dagligvaruhandel kommer sannolikt i första hand att söka sig till ett förstärkt Trollbäckens centrum.



Visionsbild från Södergården

STRANDALLÉN/ TYRESÖVÄGEN

Nya bostäder kommer på sikt att tillkomma i området. Befolkningsunderlaget bedöms trots det inte vara tillräckligt för någon större handelsetablering. Mindre lokaler för restaurang eller kommersiell service kan tillkomma vid korsningen Strandallén/Tyresövägen.

Särskilt viktiga åtgärder är att:

- Vid utveckling av platsen ska den utformas med inbjudande vistelseytor genom en platsbildning som uppmuntrar till möten mellan människor, då detta saknas i detta läge idag.

BREVIKS SKOLA

Inom Breviksområdet som helhet skulle det på sikt finnas underlag för en kompletterande närbutik.

Den mest lämpliga platsen är Breviks skola eftersom den är centralt belägen på halvön i flödesriktningen och då det finns ett bra lokalt befolkningsunderlag på platsen. Befolkningsunderlaget kommer dessutom att växa när det byggs nya bostäder vid Breviks skola. Ett sådant centrum skulle dock vara relativt svagt och dessutom konkurrera med Strandtorget. Kommunen kommer inte ställa krav på lokaler i bottenplan men har en positiv inställning till privata initiativ för etablering av restaurang, kiosk och service eftersom dessa verksamheter inte konkurrerar för mycket med andra platser. Kommunen kommer inte aktivt att verka för en etablering av livsmedelshandel på platsen, men kommer vara positivt inställd till privata initiativ.

TRINNTORP

Kommunen har en positiv inställning till etablering av restaurang, kiosk och service i Trinntorp eftersom dessa verksamheter inte konkurrerar för mycket med andra platser. Kommunen kommer inte aktivt att verka för en etablering av livsmedelshandel på platsen, men kommer vara positivt inställd till privata initiativ.

Särskilt viktiga åtgärder är att:

- Det finns parkering för både bil och cykel.
- Se till att utemiljön är välskött.
- Platsen är väl marknadsförd och skyltad så att besökare hittar dit.
- Tillåta och uppmuntra tillfälliga arrangemang och försäljning från t.ex. foodtrucks och/eller föreningar.

TROLLBÄCKEN IP

Det lokala kundunderlaget i kombination med närheten till Trollbäckens centrum gör att Trollbäckens IP marknadspotential inte bedöms som tillräckligt stor för etablering av mer omfattande handel och service (som dessutom riskerar att konkurrera med Trollbäckens centrum). Några få lokaler för restaurang, mindre lokal för service samt kioskverksamhet skulle ha potential att etableras men det beror på hur många fler bostäder det kan tänkas byggas vid eventuell framtida omvandling av industriområdet och i nära anslutning till idrottsplatsen.

MYGGDALSVÄGEN/BONDEVÄGEN

Platsen ligger för nära Tyresö centrum (ca 750 meter) för att möjliggöra handel med t.ex. matvarubutik. Ett mycket begränsat utbud av restaurang eller service skulle kunna utvecklas i samband med ny bostadsbebyggelse på platsen. Om platsen bebyggs med fler bostäder invid vägen kan icke-kommersiella besöksanledningar som till exempel en park vara en mötesplats för de boende.

RAKSTABADET

Platsen bedöms som ointressant för andra verksamheter än kiosk, mindre servering etc.

Fokus bör vara på att stärka platsen på andra sätt.

Särskilt viktiga åtgärder är att:

- Det finns parkering för både bil och cykel.
- Se till att utemiljön är välskött.
- Platsen är väl marknadsförd och skyltad så att besökare hittar dit.
- Tillåta och uppmuntrar tillfälliga arrangemang och försäljning från t.ex. foodtrucks och/eller föreningar.

REGLERING AV HANDEL

Kommunen kommer i regel inte ställa krav om lokaler i bottenvåning eller aktivt arbeta för att handel eller kommersiell service ska etableras utanför tidigare nämnda centrum och handelsområden. Undantaget är enstaka lokaler för restaurang eller kommersiell service vid större nybyggnadsprojekt av bostäder eller företagsområden. Vid sådana tillfällen bör lokalerna lokaliseras i anslutning till i översiktsplanen utpekade stråk och i närhet av kollektivtrafik. Ett annat undantag är besöksmål som kommunen vill stärka med café eller restaurang med mera.

Om initiativ kommer från marknaden tillåts endast mindre handelsetableringar i form av restaurang, kommersiell service och mindre dagligvaruhandel eller sällanköpshandel utanför ovan nämnda centrum och handelsområden. Tyresö kommun tillåter endast sådana etableringar om de ligger på gångavstånd från bostäder, har god tillgänglighet för kollektivtrafik, cykel och gång eller kan bidra till att stärka rekreativstråk eller besöksmål i kommunen i enlighet med Tyresö 2035.

Vid företagsområdena Södra Lindalen, Petterboda och vid framtida eventuella verksamhetsområden kommer partihandel, bilhandel, fabriksförsäljning, restaurang och kommersiell service tillåtas i samband med framtagandet av nya detaljplaner. Kommunen är mer positiv till om sådana verksamheter lokaliseras mot stråk eller närcentrum för att bidra till stadsliv och granneffekter, d.v.s. mot Bollmoravägen och Njupkärrsvägen i Södra Lindalens företagsområde samt mot Öringe centrum i Petterboda.

MARKANVISNING

Vid markanvisning bör kommunen hitta sådana aktörer och handelsverksamheter som följer intentionerna i handelsstrategin, samt vara tydliga med hur stor andel av ytan som ska användas för handelsändamål, och vilka värden som kommunen vill att handeln ska tillföra. Viktigt att ta i beaktande vid markanvisning är att handeln vid framtida ägarbyte kan komma att förändras. Om kommunen vill reglera bort vissa typer av handel eller säkerställa andra värden bör detta göras i samband med detaljplanläggning.

DETALJPLAN

Detaljplaner för handel kan begränsas till handel med livsmedel eller handel med skrymmande varor, med hänvisning till denna strategi. Det är även möjligt att genom begränsning utesluta handel med skrymmande varor, handel med livsmedel eller handel med både skrymmande varor och livsmedel. Inga andra begränsningar är tillåtna. Vi kommer främst använda oss av beteckningar som utesluter handel med livsmedel och beteckning som begränsar till handel med skrymmande varor.

Begränsning till handel av endast skrymmande varor kan göras vid lägen där trafiksituationen är särskilt gynnsam så att denna yta sparas för att tillgodose behovet av handel med skrymmande varor. Trafikflöden och potentiella ytor som är reserverade för handel med skrymmande varor kommer att utredas inom arbetet med planprogrammet för Bollmora industriområde.

I kommuncentrum, kundcentrum och närcentrum kommer kommunen att tillåta upp till 1500 kvm LOA i nettotillskott av dagligvaruhandel. Om etableringen överstiger detta krävs en konsekvensutredning där en analys sker över påverkan på annan livsmedelshandel i kommunen. Nya

detaljplaner med möjlighet till större lokalytor som inte är avsedda för livsmedelshandel ska ges en beteckning som omöjliggör livsmedelshandel vid framtida ägarbyte eller utveckling. Motivering sker med hänvisning till den underlagsanalys som tagits fram som visar att en större etablering riskerar att slå ut befintliga livsmedelsbutiker och därigenom försämra Tyresöbornas tillgänglighet till livsmedelsbutiker.

Vi kommer inte tillåta nya större etableringar av livsmedelshandel utanför de platser där livsmedelshandel utpekats i strategin. Mindre butiker på under 200 kvm och speciallivsbutiker inom till exempel bröd, kött och deli kan dock tillåtas eftersom de har mycket liten påverkan på annan handel. Sådana etableringar kommer att tillåtas vid mindre lokala torg/platsbildningar.

UPPLÅTELSE AV ALLMÄN PLATS

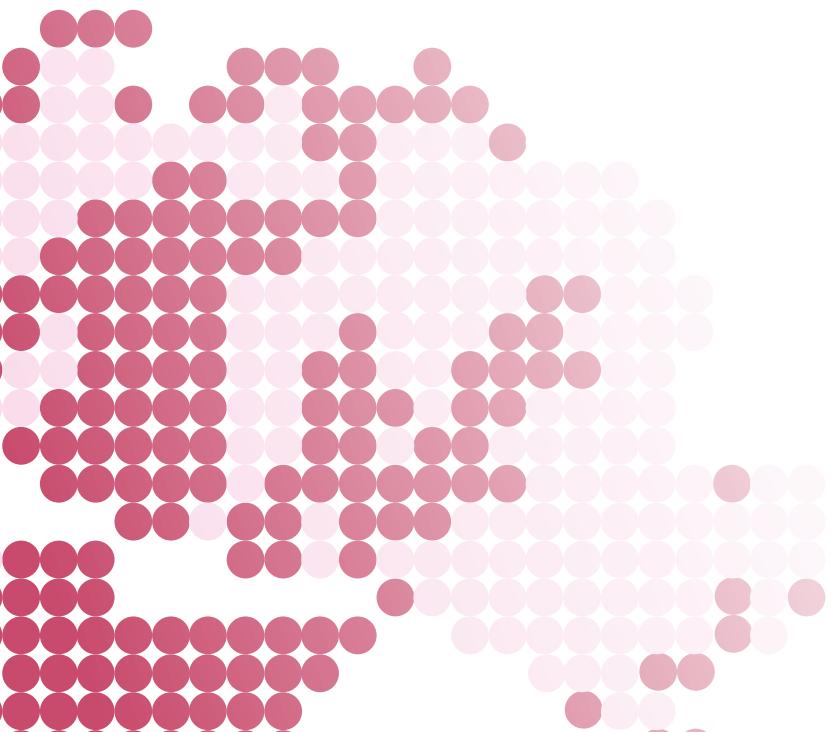
Kommunen kommer i regel ställa sig positiva till upplåtelse av allmän plats för tillfälliga verksamheter som foodtrucks, torghandel, jordgubbsförsäljning, marknader etc. i och i närhet (ca 100 meter) till kommunens olika centrum, då sådana verksamheter bidrar med liv och aktivitet. Utanför kommunens centrum kommer sådana verksamheter att kunna tillåtas om de ligger i närhet av kollektivtrafik eller alternativt vid tydliga besöksmål som exempelvis en strand eller idrottsplats.

Foodtrucks ska även kunna etableras i eller i närhet av arbetsplatsområden. Utöver närheten till centrum, arbetsplatser, kollektivtrafik eller besöksmål kommer sådana verksamheter att behöva förhålla sig till specifika förutsättningar på platsen och ansöka om tillstånd hos polismyndigheten.

[Läs mer om vad som gäller för upplåtelse av allmän plats på Tyresö kommuns webbplats.](#)

UPPFÖLJNING

Strategin ska ingå i en kontinuerlig process där de övergripande målen och strategierna successivt stäms av mot det som händer i kommunen och i omvärlden. Exempel på sådant som kan innebära att strategin behöver uppdateras är befolkningsutveckling i Tyresö och omvärlden, e-handels utveckling, eller konkurrenssituationen i Tyresö och grannkommuner. Avgörande vid kommunens bedömning av om strategin behöver ändras är bland annat vilken nytta den kan ha som underlag för olika beslut. Ett naturligt led i den kontinuerligt bedrivna översiktsplaneringen är därför att löpande följa upp och utvärdera strategin.



tyresö kommun

