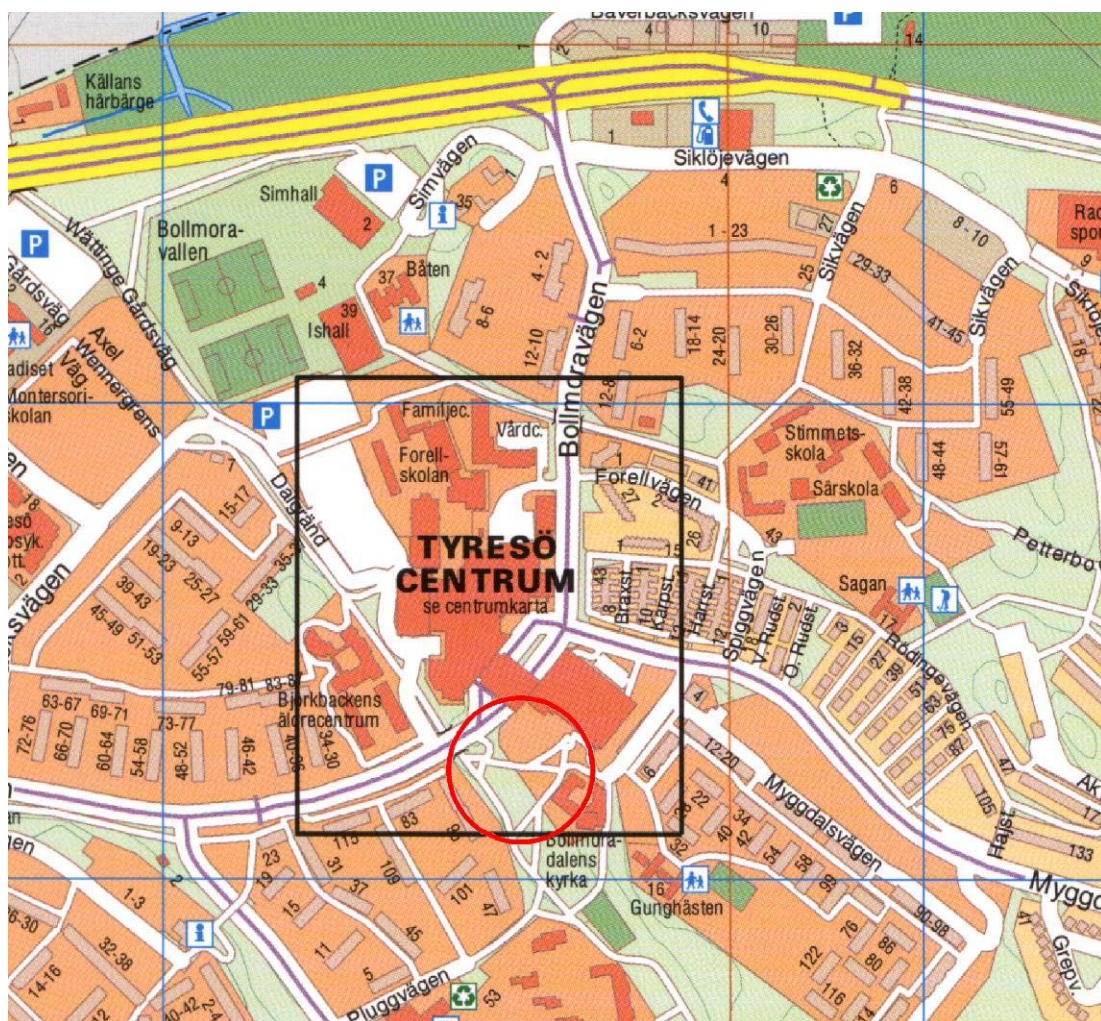


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostadsbebyggelse och stadspark i Tyresö centrum

Delar av Bollmora 2:582, 1:64, 2:581 och 2:1 inom Tyresö kommun,
Stockholms län.



HANDLINGAR

Till detta förslag till detaljplan hör en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser, en genomförandebeskrivning, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning, en bullerutredning, ett kvalitetsprogram samt denna beskrivning med bilagor.

Som underlag till planen finns "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum" samt "Tyresö centrum – idéstudier rörande trafik" samt en vindstudie.

SYFTE OCH HUVUDDRAG**Bakgrund och historik**

Tyresö Centrum har ett brett serviceutbud och fungerar, tack vare närheten till omkringliggande bostäder, skolor och idrottsanläggningar, både som kommunens kommersiella och sociala centrum. Centrumanläggningen är till största del en inomhusgalleria och de inre torgen i centrum är populära träffpunkter. Området runt centrum saknar dock offentliga miljöer och mötesplatser av god kvalitet och de olika tillägg som gjorts under åren har sammantaget gett ett rätt spretigt resultat med vissa inbyggda brister.

I dag är det svårt för en ny besökare till Tyresö att orientera sig i centrum och det övergripande vägnätets uppbyggnad leder också till att onödigt mycket trafik leds genom de centrala delarna.

För att möta konkurrensen från grannkommunernas centrumanläggningar och externhandelsområden måste Tyresö Centrum inte bara förnyas och utvecklas utan även hitta möjligheter att expandera.

Tyresö kommun är en attraktiv bostadsort och invånarantalet växer stadigt. Samtidigt åldras Tyresös befolkning och många vill lämna sina villor och småhus och flytta närmare kommersiell och offentlig service. Det finns därför en stor efterfrågan på centrala och attraktiva bostäder i Tyresö.

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.

Den 28 mars 2007 gav kommunstyrelsens planberedning Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för bostadsbebyggelse och stadspark i Tyresö centrum, som utgör etapp tre i programmet.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Hur processen att ta fram en ny detaljplan ska gå till är reglerad i Plan- och bygglagen.

Syfte	Detaljplanens syfte är att dels utreda möjligheterna att uppföra ett höghus med ca 22 våningar samt ett lägre lamellhus med bostäder och fler kommersiella lokaler i anslutning till "Coop-huset", dels att utreda möjligheterna att anlägga en ny stadspark och ett nytt torg som ska sammankoppla centrumets olika delar. Tanken är att fler centralt belägna bostäder och kommersiella lokaler i kombination med upprustade offentliga miljöer, ska skapa ett tryggare, vackrare och mer levande centrum.
-------	--

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet består till största delen av Bollmoraparken och delar av Bollmoradalen som ligger strax söder om Coop-huset och Bollmoravägen centralt i Tyresö centrum.
Areal	Planområdet är ca 20 500 kvm.
Markägoförhållanden	Bollmora 2:581 ägs av Tyresö församling. Bollmora 1:64 ägs av Tyresö bostäder. Övriga fastigheter ägs av Tyresö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Inga riksintressen finns i området.
Översiktliga planer	I gällande översiktsplan från 1998 är planområdet utpekad som centrumområde och park. En ny översiktsplan är under utarbetande och beräknas antas i mars 2008. I den nya översiktsplanen står följande strategi för Tyresö centrum: <i>Tyresös centrum är kommunens huvudcentrum och ska utvecklas kommersiellt med affärer och fler bostäder. (.....) Kommunen ska tillsammans med Tyresö centrums ägare och butiksinnehavare samarbeta för att centrum ska bli mer tillgängligt, attraktivt och stadsmässigt i sin fysiska utformning.</i>
Gällande planer	För planområdet gäller fyra detaljplaner: 1. Stadsplan för Hasselbacken, Ekbacken och Skolbacken från 1966 som föreskriver park och bostadsändamål. 2. Stadsplan för kv. Sjötungan från 1968 som föreskriver park. 3. Stadsplan för Bollmora centrum från 1970 som föreskriver centrumändamål, park och gata. 4. Detaljplan för Bollmora 2:582 från 1993 som föreskriver centrumändamål, kontor och park.
Planprogram	Programmet för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum (antaget 15 mars 2007) fungerar som program för detaljplanen.

Kvalitetsprogram Ett separat kvalitetsprogram finns upprättat för detaljplanen. Av kvalitetsprogrammet framgår mer i detalj hur området ska utföras och gestaltas. (Se bilaga)

Behovsbedömning och MKB När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömning och kommunens ställningstagande:

Detaljplanen är ett led i att utveckla och stärka Tyresö centrum med nya kommersiella lokaler, bostäder och attraktiva mötesplatser. Detta gör förhoppningsvis att fler tyresöbor väljer att handla lokalt och att därmed personbilsresorna till omkringliggande kommuners handelscentra minskar. Med den nya stadsparken och torget får Tyresö centrum en ny attraktiv mötesplats, som tillsammans med de nya bostäderna gör att centrumet befolkas, även när affärsgallerian är stängd.

Även om planen inte direkt berör Bollmoravägen, bidrar den till det långsiktiga målet av att drastiskt minska genomfartstrafiken i centrum och skapa en attraktiv centrummiljö för alla trafikanter. Innan infrastruktursatsningarna är genomförda kommer emellertid bostäderna i höghuset att utsättas för höga bullernivåer.

Det nya höghuset kommer att bli ett påtagligt landmärke i Tyresö och innebär ett nytt inslag i stadsbilden. Höghusets höjd gör också att skuggeffekter kommer att drabba bebyggelsen norr om Myggdalsvägen. Genom att stadsparken "lyfts upp" till Bollmoravägens nivå och får en rejäl ansiktslyftning kommer den att bidra positivt till upplevelsen av centrum, både för de gående och för de som kör förbi.

Planförslaget bedöms inte orsaka att gällande miljökvalitetsnormer för kväveoxid, kväve- och svaveldioxid, bly, partiklar eller kolmonoxid överskrids.

Planen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanen bedöms sammanfattningsvis inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

(Se vidare i bilagd behovsbedömning.)



Flygfoto över Tyresö centrum.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur

Liksom övriga Tyresö präglas planområdet av Södertörns skärgårdsnatur bestående av ett sprickdalslandskap med branta bergsryggar och smala dalgångar. Bebyggelsen på höjdpartierna runt centrum omges av hållmarkstallskog med berg i dagen. I övrigt är områdets ursprungliga vegetation och tidigare kulturmarker omdanade till anlagda ytor med enstaka planteringar alltsedan tillkomsten av Bollmora under början av 1960-talet.

Genom planområdet löper Wättinge gårdsväg, ett av Tyresös viktigaste rekreationstråk, som sammanbinder Tyresta naturreservat i sydost med Nackareservatet i nordväst.

Planområdet innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden.

Geotekniska förhållanden

I centrumområdet består marken av morän fast lagrad på berg som går i dagen på vissa ställen. Inom de högre belägna partierna längs Bollmoravägen består marken av den sedimentära bergarten gnejs. Marken omkring centrumanläggningen utgörs av postglacialt grovkornigt sediment och gnejs.

En markradonundersökning ska göras inför bygglovsskedet. Resultatet ska redovisas för Miljö- och byggnadsnämnden.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Nulägesbeskrivning



I slutet av 1950-talet köpte kommunen mark från Tyresögodset vid det gamla Bollmoratorpet och Myggdalens gård. Planerna var att uppföra ett helt nytt centrum med bostäder, arbetsplatser och service. Arkitekterna Bo Sahlin och Harry Egler arbetade fram stadsplanen för den nya bebyggelsen. Planen blev uppmärksammanad eftersom den vände på konventionen för det moderna stadsbyggandet genom att lokalisera småhusbebyggelse i centrum och höga skivhus på höjdpartierna runt centrum som rumsbildande element. Kommunhuset placerades mitt i området som en riktpunkt och ankare för småhusbebyggelsen. Utformningen kom att kallas "den konkava staden". Bollmora centrum invigdes 1965. I början av 1990-talet glasades Bollmora centrum in och bytte i samband med det namn till Tyresö centrum.

I dag är centrumgallerian uppdelad i två delar som ligger på ömse sidor av Bollmoravägen. De binds ihop av en överbyggnad av Bollmoravägen som kallas Marknadsgränd. Den nordvästra delen är störst och rymmer bland annat ICA, restauranger och kommunhuset. Den sydöstra delen, som gränsar aktuellt planområde, består av ett rektangulärt hus i två våningar och hyser bland annat ett parkeringsgarage, COOP och Systembolaget. Strax söder om centrumbyggnaden ligger Bollmora kyrka.

I anslutning till Bollmoravägen och "Coop-huset" ligger Bollmora-parken. Parken saknar nästan helt planteringar och sittplatser och har en belysning som inte är anpassad till parkmiljön. Trots det centrala läget, saknar parken naturlig koppling till övriga delar av centrum och inbjuder inte till vistelse, vilket gör att den mest används därför för passage. I parkens syöstra del ligger en starkt nedsliten lekplats.



Sedan Bollmora centrum planlades på 1960-talet har delar av parken varit reservad för framtida utbyggnader av centrum. På 1990-talet planlades en stor del av ytan framför Coop-huset för ett stort kontorshus, som skulle bli Televerkets huvudkontor. Planerna realiserades aldrig.



Gång- och cykeltrafik



Genom Bollmoraparken och i en gångtunnel under Bollmoravägen löper gång- och cykelstråket Wättinge Gårdsväg som kopplar ihop grönområden norr och söder om centrum med varandra.

Service

Tyresö centrum med omgivningar erbjuder ett brett utbud av kommersiell och kommunal service.

Kollektivtrafik



Tyresö centrum är väl försett med kollektivtrafik och är navet för kommunens busstrafik, vilket också gör bussterminalen en av kommunens mest besökta platser. I dag är emellertid terminalen en starkt sliten och bitvis trafikfarlig miljö med undermålig belysning.

Lek och rekreation



Tack vare områdets centrala läge är tillgången stor till fritidsanläggningar, som rackethall, golfbana, simhall, ridskola och till Tyresö centrums IP. Bollmoradalen, som leder ut till omkringliggande grönområden, erbjuder mycket goda möjligheter till rekreation, precis i anslutning till planområdet.

Gator och trafik



Bollmoravägen gränsar till planområdet och delar Tyresö centrum i två delar. I dag passerar i snitt cirka 17 000 fordon bussterminalen varje dag. En stor del av trafiken på Bollmoravägen är genomfartstrafik mellan de södra och östra kommundelarna och har inte sin målpunkt i centrum. Den bullerutredning som tagits fram inför planarbetet visar att bullernivåerna överstiger 60 dBA runt vägen. (Se vidare i bilagd bullerutredning.)

För att kunna hitta nya lägen för bostäder i centrum och för att kunna utveckla bussterminalen och stadsparken till miljöer som är attraktiva att vistas i, krävs att genomfartstrafiken på Bollmoravägen minskar drastiskt. Genom flera åtgärder i och utanför centrum, bl a en ny komplett trafikplats vid Lindalen och förlängningen av Dalgränd till Tyresövägen, kommer trafiken på Bollmoravägen att kunna reduceras till knappt hälften till år 2010. (Se vidare i "program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum" och i "Tyresö centrum – idéstudier rörande trafik".).

För att skapa en attraktiv, trygg och välkomnande miljö till Tyresö centrum för alla de resenärer som dagligen passerar platsen och samtidigt stärka kopplingen mellan centrumanläggningens norra och södra del, kommer bussterminalen och delar av Bollmoravägen på sikt utformas som en sammanhängande torgyta där bil- och kollektivtrafik samspelar med fotgängare på lika villkor. Genom att ge hela ytan samma markmaterial betonas platsens torgkaraktär och tvingar bilisterna att sänka hastigheten när det passerar. Bollmoraparken och Wättinge gårdsväg kommer att ansluta till Bollmoravägen i samma plan och gångtunneln kommer att läggas igen.

(Se vidare i "program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum" och i "Tyresö centrum – idéstudier rörande trafik").

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att Coop-huset byggs ut med garage och butiksplan i två plan på den södra sidan mot Bollmoraparken. Ovanpå utbyggnadens sydöstra del placeras ett bostadshus i 5 våningar och i anslutning till den nordvästra delen placeras ett höghus i 22 våningar. Totalt kommer de nya husen rymma ca 110 nya lägenheter.

I anslutning till de nya byggnadernas entréer planeras ett nytt torg, "centrumterrassen", som fungerar som en länk mellan centrum-bebyggelsen och den nya stadsparken. Parken är tänkt att bli Tyresös nya finrum och gestaltas omsorgsfullt med träd, buskar, perennplanteringar, grästerrasser och en ny damm (se nedan under dagvatten). I sydöst övergår parken i ett vackert naturstråk. Lekplatsen rustas upp och får ett nytt läge vid dalens sidor, så att sikten längs dalstråket inte skymms.

(Se mer om husen och parkens utformning i kvalitetsprogrammet och i illustrationerna i slutet av planbeskrivningen).



Perspektiv från öster med centrumterrassen och den nya bebyggelsen.

Buller

I samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställde riksdagen riktvärden för buller. I centrala lägen och lägen med bra kollektivtrafik, som exempelvis området runt Tyresö centrum, kan avsteg från dessa riktvärden göras. Ekvivalentnivån ska dock vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Dessutom ställs det krav på ljudnivåerna på uteplats/lekplats samt inne i lägenheterna.

Trots att genomfartstrafiken beräknas att minst halveras på Bollmoravägen kommer de nya bostäderna vid att utsättas för höga bullernivåer. Eftersom de infrastrukturensatsningar som kommer att göras i och runt centrum, troligtvis kommer att komma senare i tid än den nya bostadsbebyggelsen, krävs att riktvärdena för buller

klaras även med nuvarande trafikmängder.

Enligt den trafikbullerrapport som tagits fram av Ingemanssons kan en acceptabel ljudnivå uppnås (enligt avstegsfall B) för de lägenheter som ligger närmast Bollmoravägen, om planlösningen anpassas så att minst hälften av boningsrummen placeras mot en tyst sida. För lamellhuset klaras bullerkraven utan avstegsfall. Möjligheter till bullerskyddad uteplats finns på torget och i parken i anslutning till bostäderna. (Se vidare i bilagd bullerutredning).

Parkering

Parkeringen till de nya bostäderna kommer att anordnas i ett garage under Bollmoraparken som nås via Coop-parkeringen i norr. Totalt kommer garaget att rymma ca 136 p-platser.

Landskapsbild

Det ny höghuset kommer att bli ett dominerade inslag i stadsbilden och bryter delvis mot tankarna med den konkava staden. Samtidigt blir höghuset ett nytt landmärke för hela Tyresö och kan, genom omsorgsfull gestaltning, innebära ett modernt tillskott till centrumbebyggelsen. Genom att stadsparken "lyfts upp" till Bollmoravägens nivå och får en rejäl ansiktslyftning kommer den att bidra positivt till upplevelsen av centrum, både för de gående och för de som kör förbi.

Lokalklimat och solstudier

Inför planarbetet har solstudier tagits fram för att visa vilka skugg-effekter höghuset får på omkringliggande bostadsbebyggelse. Studien visar att bebyggelsen norr om Myggdalsvägen kommer att drabbas av ökad beskuggning under eftermiddagarna. (Se vidare i solstudien sist i planbeskrivningen).

Enligt en vindstudie som gjorts av SMHI förstärks vindarna vid det sydvästra hörnet av höghuset. För att lokalklimatet inte ska bli sämre där människor vistas en längre tid, som vid bussterminalen och det nya torget, kan vindskydd i form av exempelvis skärmtak och busskurer behövas.

TEKNISK SERVICE Energi

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i Tyresö centrum. Uppvärmningen av de nya lokalerna och bostäderna bör utformas så att de kan anslutas till fjärrvärmenätet. Uppvärmning med direktverkande el är inte tillåtet.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Planområdet, liksom större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vatten via kulvert i nord-sydlig sträckning tvärs genom planområdet och ut i Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket leder till dagvattenanläggningen Kolardammarna cirka 2 km nedströms Bollmora före utloppet i recipienten Albysjön.

Den nya dammen i stadsparken bidrar till en avskiljning av föroreningar i dagvattnet från centrala Tyresö. Reningen sker framförallt via sedimentering, växtupptag och med hjälp av mikroorganismer.

För att minimera föroreningar i dagvattnet ska byggnadsmaterial med tungmetaller undvikas. Dagvattenbrunnarna i garaget ska förses med oljeavskiljare.

Avfall

För att undvika transporter i anslutning till det nya torget kommer hushållsavfallet ledas med sopsug till en hämtningsplats vid Myggdalsvägen. Möjligheter till källsortering av hushållssopor ska finnas i anslutning till bostäderna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi.

Genomförandetiden börjar gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i **5 år**.

Sara Kopparberg
Planchef

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.

Nedan visas de skuggeffekter det föreslagna höghuset ger vid olika tidpunkter på året:



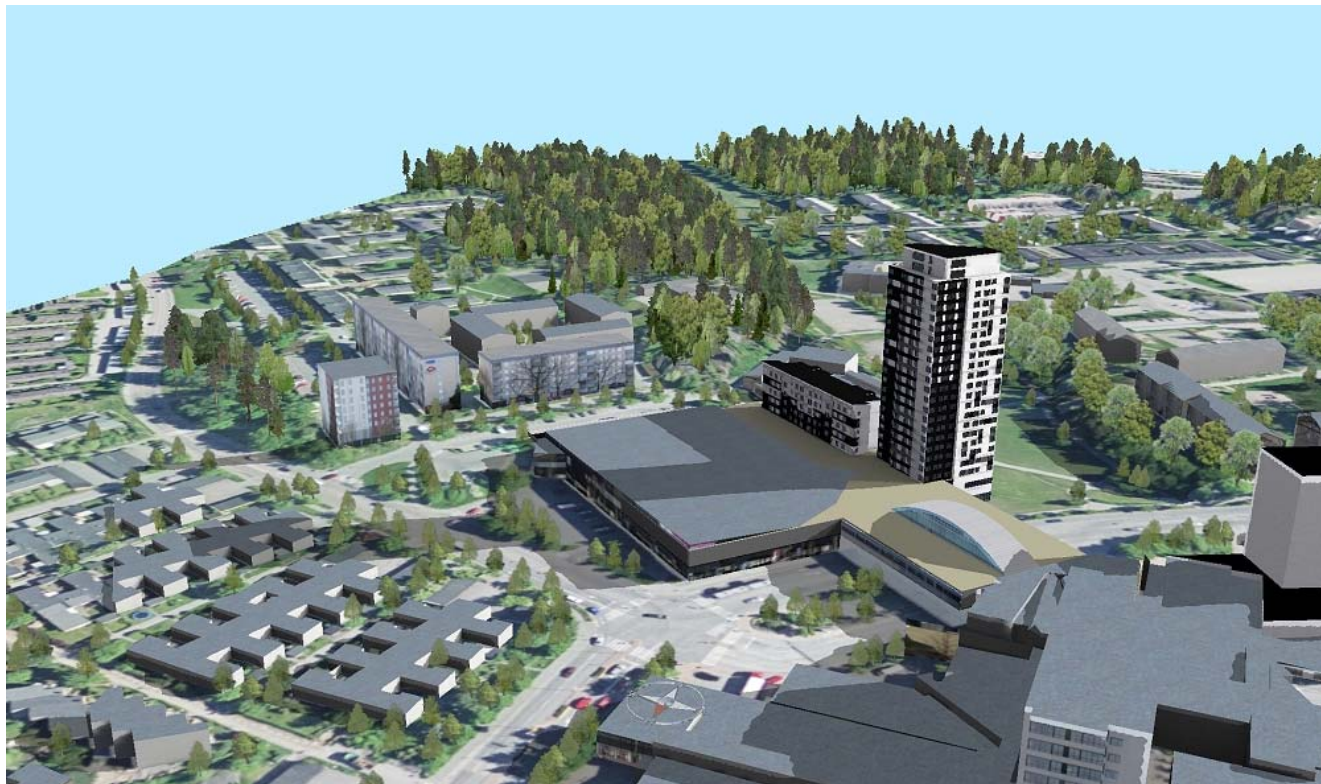
21 mars kl 10:00



21 mars kl 15:00



22 juni kl 10:00



22 juni kl 15:00



22 december 10:00



22 december 12:00