

§ 88

Dnr 2017/KSTK 0044 12

Investeringsbeslut om parkeringshus i Norra Tyresö Centrum

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Parkeringshus enligt alternativ 4 uppförs.
2. Investeringsmedel på 60 miljoner kronor beviljas utöver de 30 miljoner kronor som är avsatta från projektet Norra Tyresö Centrum.
3. Informationen att förslag till finansieringsbeslut läggs till ärendet inför kommunstyrelsens behandling av ärendet noteras.

Marie Åkesdotter (MP), Anita Mattsson (S), Kristjan Vaigur (S) och Mats Lindblom (L) deltar inte i beslut.

Protokollsanteckning

Inger Gemicioglu (V) hade inte deltagit i beslut om hon hade haft rösträtt.

Beskrivning av ärendet

I samband med exploateringen av Norra Tyresö Centrum och anläggande av avfallsterminal avsattes 30 miljoner kronor exklusive moms för uppförande av parkeringshus som bland annat skulle ersätta de platser som försvinner på grund av avfallsterminalens uppförande.

I samband med framtagande av olika förslag gällande antal parkeringsplatser och gestaltningslösningar samt kalkyler över dessa kan konstateras att avsatta medel inte räcker till stort mer än att ersätta de platser som försvinner för avfallsterminalens uppförande. Ett större parkeringshus kan delvis finansieras genom intäkter i form av parkeringsavgifter. I byggnaden inryms avfallsterminalen som har en egen investering.

Då även grusplanen vid Tyresövägen som parkeringsyta kommer att försvinna och bli bebyggd med bostadskvarter har det identifierats ytterligare behov som kan tillgodoses i ett parkeringshus. Möjligheten att erbjuda

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





parkeringsköp för framtida bostäder finns också. Behovet av parkeringsmöjligheter i området kommer troligen att öka framöver och bedömningen är att kapaciteten i p-huset bör maximeras.

För att täcka behovet av parkeringsmöjligheter samt iordningställande av mark förordas att skjuta till ytterligare medel i syfte att skapa fler parkeringsplatser.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Investeringsbeslut parkeringshus i Norra Tyresö

Centrum.pdf

5 gestaltningsförslag 170123.pdf

Volymstudie från Tyresövägen 170317.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------

TJÄNSTESKRIVELSE

Tyresö kommun
Fastighet
Jan Nilsson
Chef fastighet och facility

2017-05-05
1 (4)

Dnr 2017/KSTK 0044 12
Kommunledningsutskottet

Investeringsbeslut om parkeringshus i Norra Tyresö Centrum

Förslag till beslut

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Parkeringshus enligt alternativ 4 uppförs.
2. Investeringsmedel på 60 miljoner kronor beviljas utöver de 30 miljoner kronor som är avsatta från projektet Norra Tyresö Centrum.
3. (Tillkommande finansieringsbeslut)

Kommunstyrelseförvaltningen

Bo Renman
Kommundirektör

Ingrid Bardh
Ekonomichef

Sammanfattning

I samband med exploateringen av Norra Tyresö Centrum och anläggande av avfallsterminal avsattes 30 miljoner kronor exklusive moms för uppförande av parkeringshus som bland annat skulle ersätta de platser som försvinner på grund av avfallsterminalens uppförande.

I samband med framtagande av olika förslag gällande antal parkeringsplatser och gestaltningslösningar samt kalkyler över dessa kan konstateras att avsatta medel inte räcker till stort mer än att ersätta de platser som försvinner för avfallsterminalens uppförande. Ett större parkeringshus kan delvis finansieras genom intäkter i form av parkeringsavgifter. I byggnaden inryms avfallsterminalen som har en egen investering.

Då även grusplanen vid Tyresövallen som parkeringsyta kommer att försvinna och bli bebyggd med bostadskvarter har det identifierats ytterligare behov som kan tillgodoses i ett parkeringshus. Möjligheten att erbjuda parkeringsköp för framtida bostäder finns också. Behovet av parkeringsmöjligheter i området kommer troligen att öka framöver och bedömningen är att kapaciteten i p-huset bör maximeras.

Utformningen av byggnad för parkeringshus och avfallsterminal tillsammans med den nya ishallen är viktig på denna plats då den blir väl synlig både från Tyresövägen och Simvägen. Korsningen Tyresövägen/Bollmora Allé kommer utgöra entrén till centrala delarna av Tyresö och är också en viktig del i Tyresös identitet då dessa byggnader är bland det första visuella intryck besökare och kommuninvånare får.

För att täcka behovet av parkeringsmöjligheter samt iordningställande av mark förordas att skjuta till ytterligare medel i syfte att skapa fler parkeringsplatser.

Beskrivning av ärendet

Allmänt

I samband med stadsutvecklingsprojektet Norra Tyresö Centrum (NTC) tas mark i anspråk som idag fungerar som parkeringsyta. När området exploateras utgår man från principen att man på kvartersmark ansvarar för att tillgodose de behov som markanvändningen genererar. Tyresövallens och simhallens parkeringsbehov tillgodoses idag via den parkering som ligger vid Simvägen mellan simhall och ishall. Beslut har tagits i stadsutvecklingsprojektet NTC om att placera en ny sopsugscentral i anslutning till parkeringsplatsen och parkeringsplatserna måste ersättas. I ett avtal regleras att 100 platser ska

tillhandahållas simhallens verksamhet. I investeringsbudgeten i Norra Tyresö Centrum har man avsatt 30 miljoner kronor som ersättning för de platser man tar i anspråk för sopsugscentralen. Under utredning av parkeringshus har framkommit att ytterligare behov av parkeringsplatser i området behövs. Utredningen har också visat att man kan finansiera byggnationen av ett större parkeringshus med fler platser genom att ta ut avgift för parkeringsplatserna.

Stadsbild och gestaltning

Utformningen av byggnaden för parkeringshus och avfallsterminal är extra viktig på denna plats då byggnaden blir synlig både från Tyresövägen och Simvägen. Tyresövägen/Bollmora Allé kommer utgöra entrén till Tyresö centrum och byggnaden blir en del av en helhet. Det är därför av stor vikt att byggnaden volymmässigt och arkitektoniskt samspelar med sin omgivning. Nya parkeringshuset och sopsugsterminalen bör tillsammans med omgivande bebyggelse såsom simhall, framtida ishall, nya bostädet i kv Järnet etc. utgöra en enad front mot Tyresövägen.

Även från Simvägen (blivande Simgatan) är utformningen av byggnaden viktig. Här är det den mänskliga skalan som kräver omsorg. Det blir ett tydligt definierat gaturum där många kommer röra sig till fot och cykel. Parkeringshus har inte samma naturliga samspel med gatumiljön som till exempel bostäder eller verksamheter i form av butiker och kräver därför extra omsorg i till exempel fasadmateriell för att inte uppfattas som livlöst och främmande i en annars trygg miljö. Alternativet (alternativ 2) med en lägre byggnadsvolym mot simhallen samspelar bättre med sin omgivning. I det alternativet beläggs del av byggnaden med sedumtak vilket minskar parkeringskapaciteten med ca 80 platser.

Förstudie

Flera förslag på byggnation har utretts med olika alternativ avseende gestaltning och antal parkeringsplatser.

I förstudien har utretts också hur angöring bäst sker till både kommande ishall, avfallsterminal, simhall och parkeringshus. Bedömningen är att samordning av tyngre trafik sker mellan parkeringshus och simhall samt gående och cyklande angör via ett aktivitetstorg väster om parkeringshuset. Aktivitetstorget bidrar till

att skapa ett mervärde kring Tyresövällen som nod i Tyresös föreningsliv. Anläggandet av angöringsväg samt kringtytor mellan byggnaderna föreslås samordnas av projekten för ny ishall samt parkeringshus.

Finansiering

Förstudien utmynnade i flera alternativ varav styrgruppen beslutade att gå vidare med två förslag. Se bilagor.

nr 2 som ger ca 260 platser med en kalkyl på ca 85 miljoner kronor

nr 4 som ger ca 340 platser med en kalkyl på ca 89 miljoner kronor

Utöver detta tillkommer anläggande av angöringsväg till ishallen och kringtytor även utanför fastighetsgränser enligt behov/önskemål från NTC.

Gällande intäktsmöjligheter kan det ske i form av timparkering och avtalsparkering. Ett scenario är att ha ett likvärdigt system som i Mastengaraget med 2 eller 3 timmar gratis parkering, därefter 10 kr/timme för ett antal platser som täcker behovet för besökare till simhallen och Tyresövällen. Resterande platser kan upplåtas till en fast månadsavgift.

Detta kan generera en betydande intäkt vilket reducerar årskostnaden.

Kostnads- och intäktsberäkningar baserade på investering 60 miljoner kronor, avskrivningstid 50 år samt drift och underhåll ger en årskostnad på cirka 2,5 miljoner kronor.

TYRESÖ PARKERINGSHUS / AVFALLSTERMINAL

VOLYMSTUDIERN 20170317

ALT. 2 kameraplacering



ALT. 2 vy från rondell, Tyresövägen



ALT. 4 vy från rondell, Tyresövägen



ALT. 2 vy från rondell, Tyresövägen - med ishall



ALT. 4 vy från rondell, Tyresövägen - med ishall



TYRESÖ PARKERINGSHUS / AVFALLSTERMINAL

STYRGRUPPSMÖTE 20170123

Innehåll

Inledning	3
Situationsplan	4
Huvudförslag 1-5 (planer, sektioner, fasader och perspektiv)	
1. 14m hög byggnad med grönt tak	5
2. 14m hög byggnad med sänkt del ca 12m mot Tyresövägen - takparkering på den lägre delen	8
3. 14m hög med sänkt del till ca 12m mot Tyresövägen - grönt tak på båda taken	11
4. 14m hög byggnad - parkering över hela taket	14
5. 14m hög med sänkt del till ca 12m mot Tyresövägen - takparkering på båda taken	17
Principsystem för fasad	
Volymstudie alt 2	20
Koncept och infästningsprincip	21
Koncept i fasad 1:100	22
Fasadutsnitt 1:50	23
Infästningsdetalj	24
Måttstudie kassetter	25
Perforeringsschema (skalor)	26
Fasadillustration 1:200	27
Fasader 1:500	28
Kulörförslag och referensbilder	29

Inledning

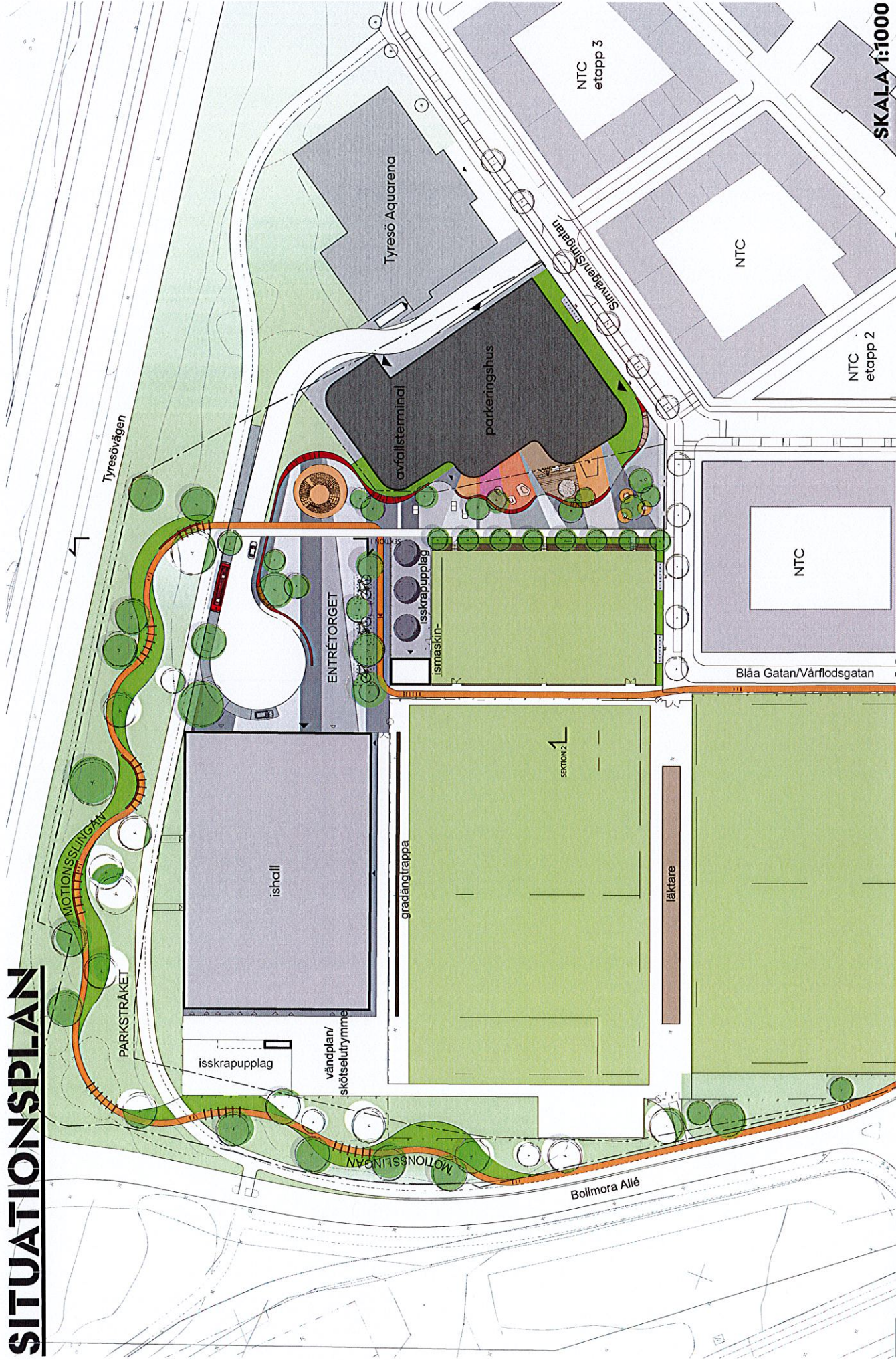
Huvudförslag

Huvudförslagen redovisar fem alternativa planlösningar och dess utfall på volym, takfot etc. De ger olika uttryck i volymen och olika antal parkeringsplatser. Sektioner, fasader (anger endast byggnadsvolymer och entrélägen), planer, enkla perspektiv som illustrerar skillnaden i volym och takfotshöjd samt data om byggnaden för fem olika alternativ. Detta för att underlätta för styrgruppen att enas och ta beslut om att gå vidare med ett av alternativen.

Principsystem för fasad

Beslut togs på mötet den 6 dec 2016 om att en fasad av perforerad plåt med olika perforeringsgrad ska utredas vidare och material tas fram som kalkylunderlag. Detta redovisas här genom utvecklade fasaddrutningar (för ett av ovanstående förslag, alt 2, dvs byggnad med grönt tak på hög byggnad och parkering på sänkt del av byggnad), några utvalda principdetaljer för infästning av plåten, fasadutsnitt i större skala, studie av plåtstorlek och perforeringsgrad, måttstudier och förslag på kulör.

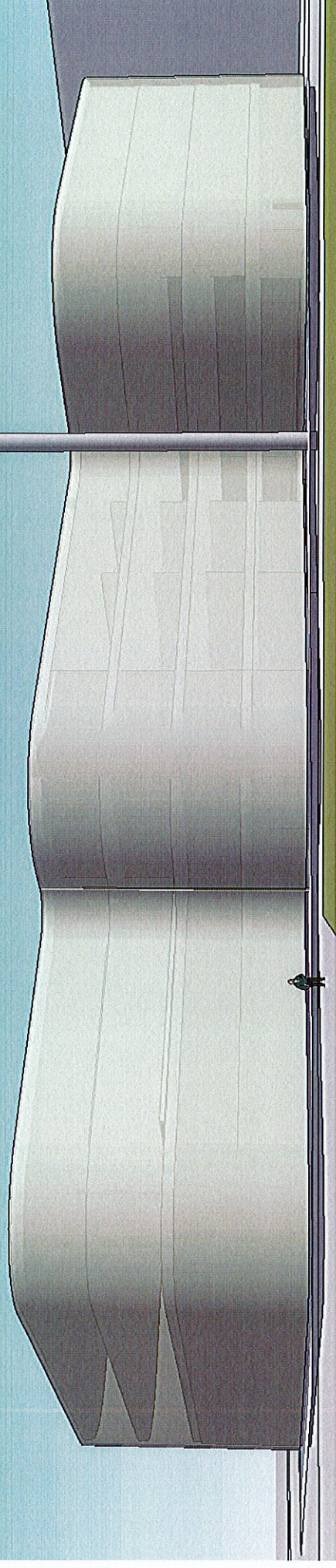
SITUATIONSPLAN



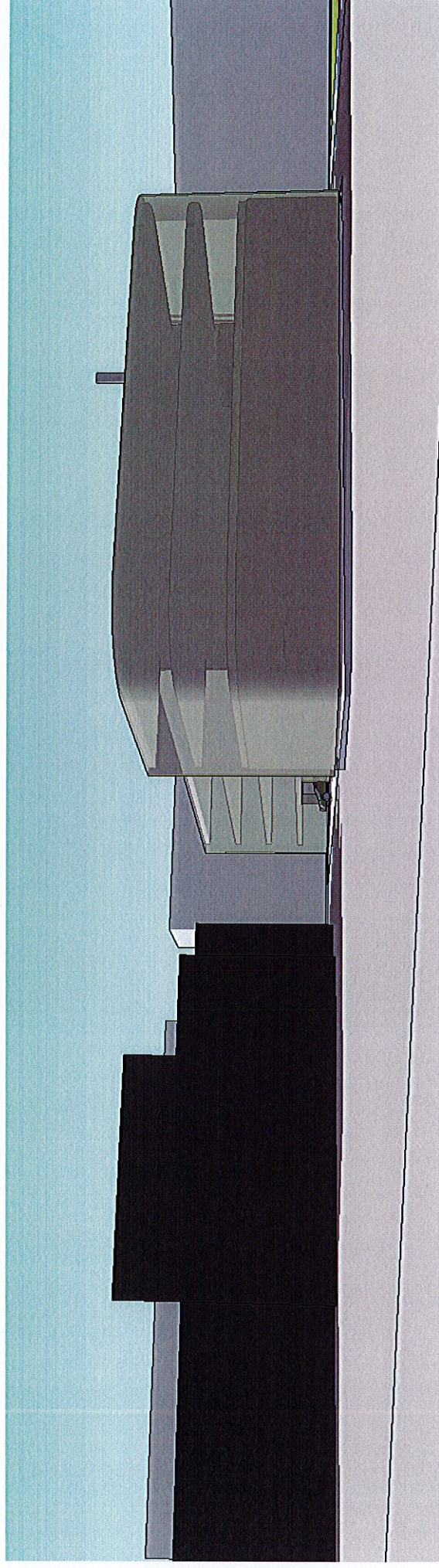
SKALA 1:1000

14m hög byggnad med grönt tak

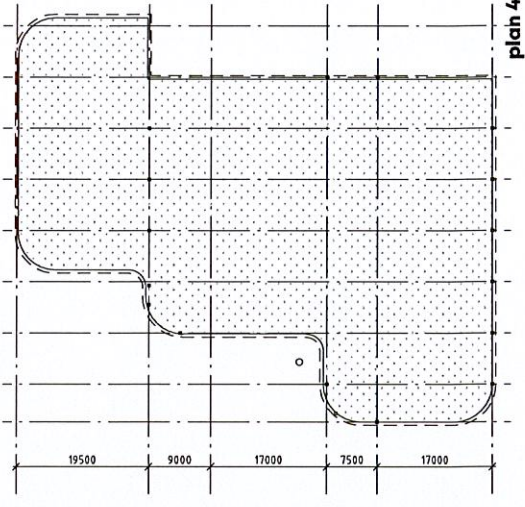
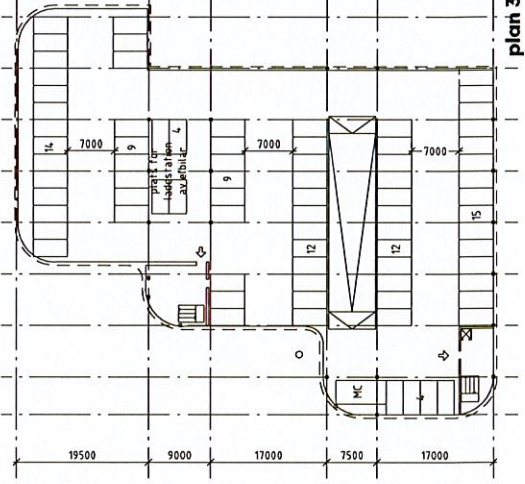
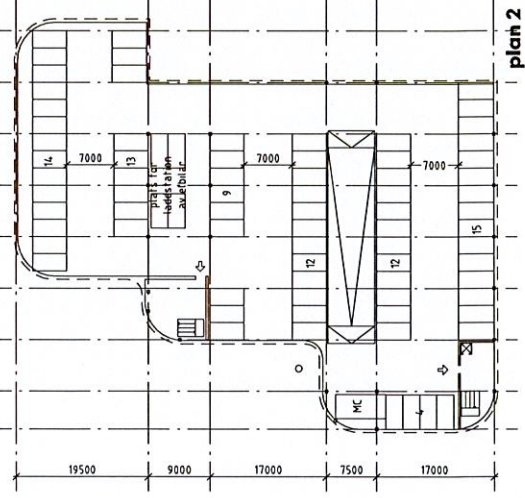
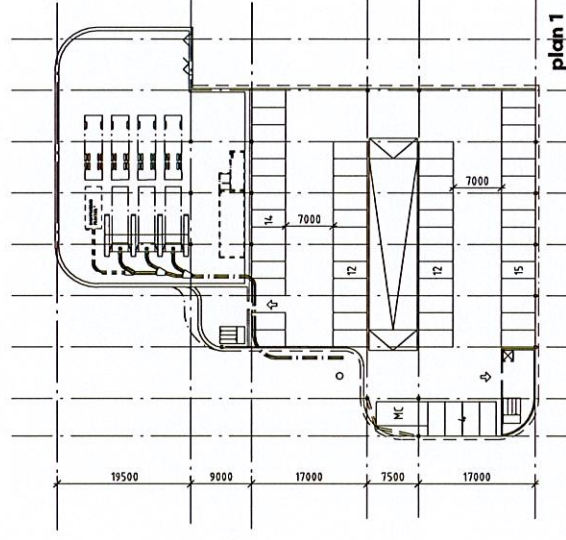
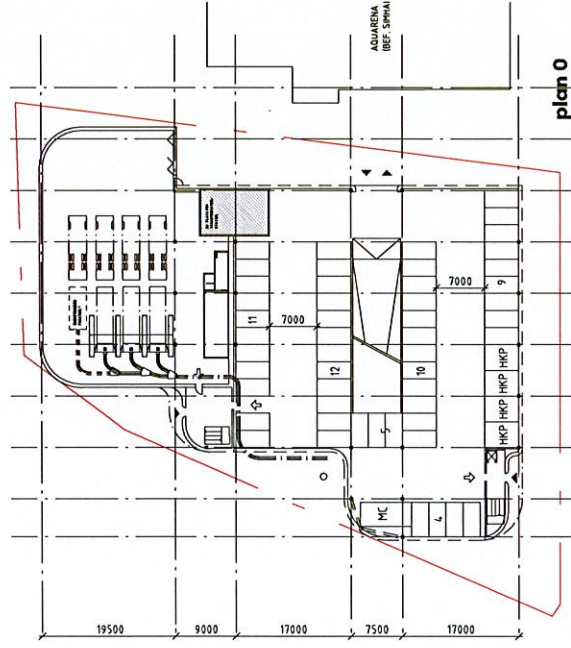
Antal parkeringsplatser 266+4

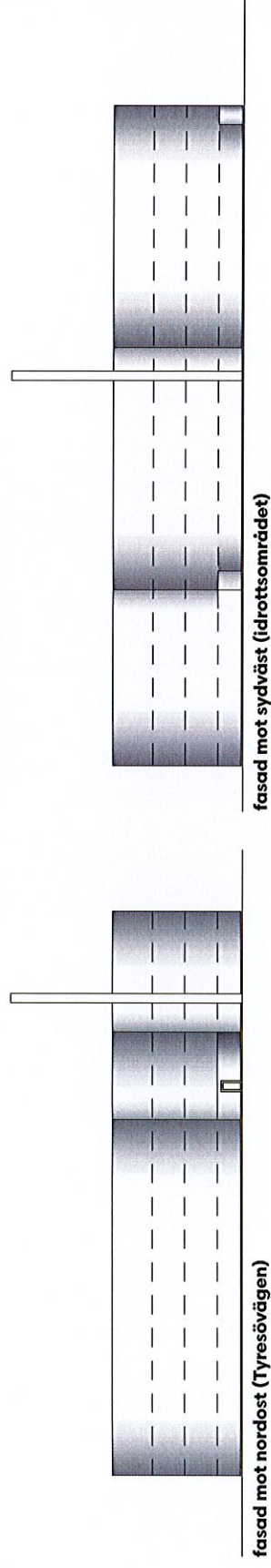
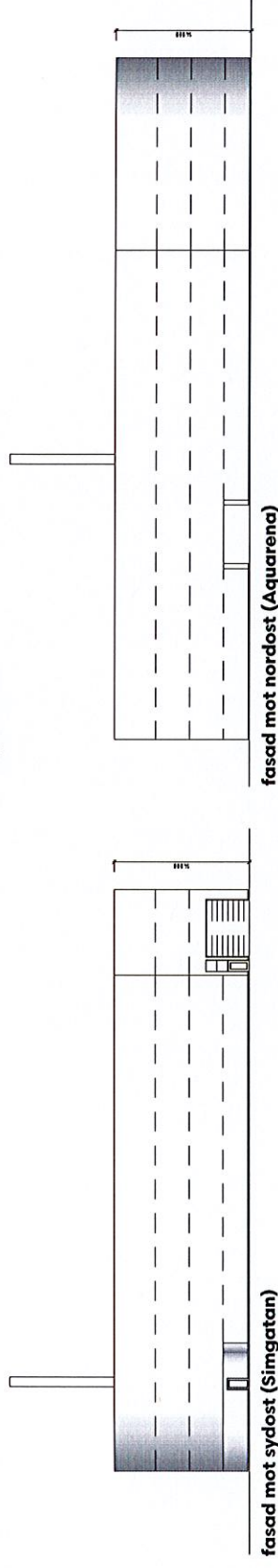
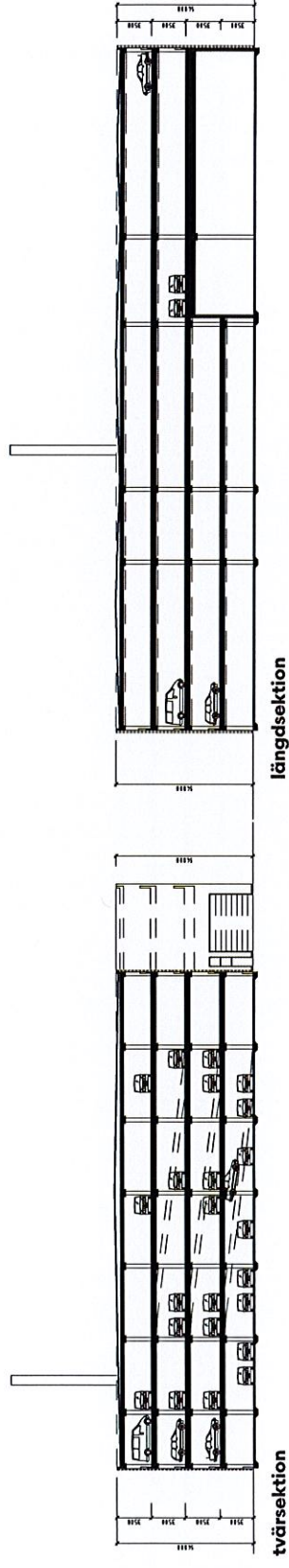


Vy mot Idrottsplats (väster)



Vy mot Tyresövägen (norr)





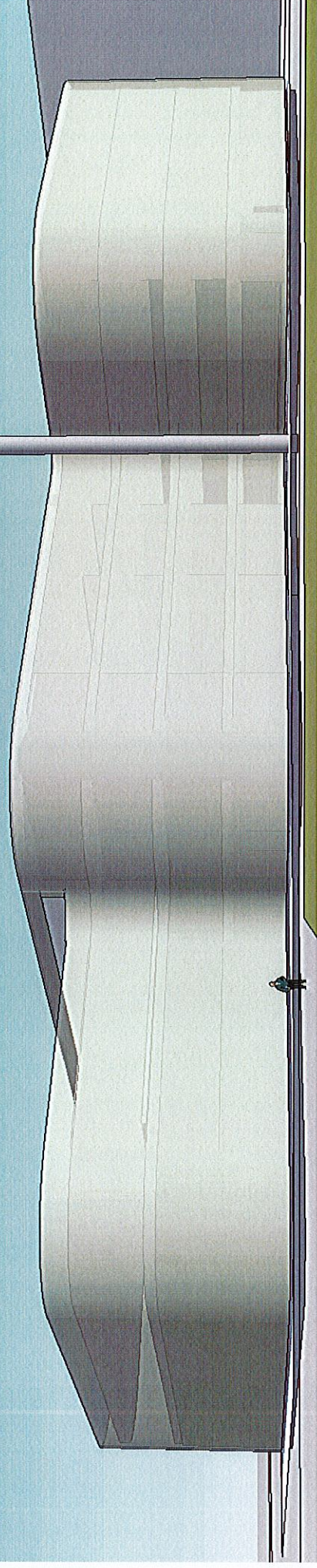
SKALA 1:500

ALT.2

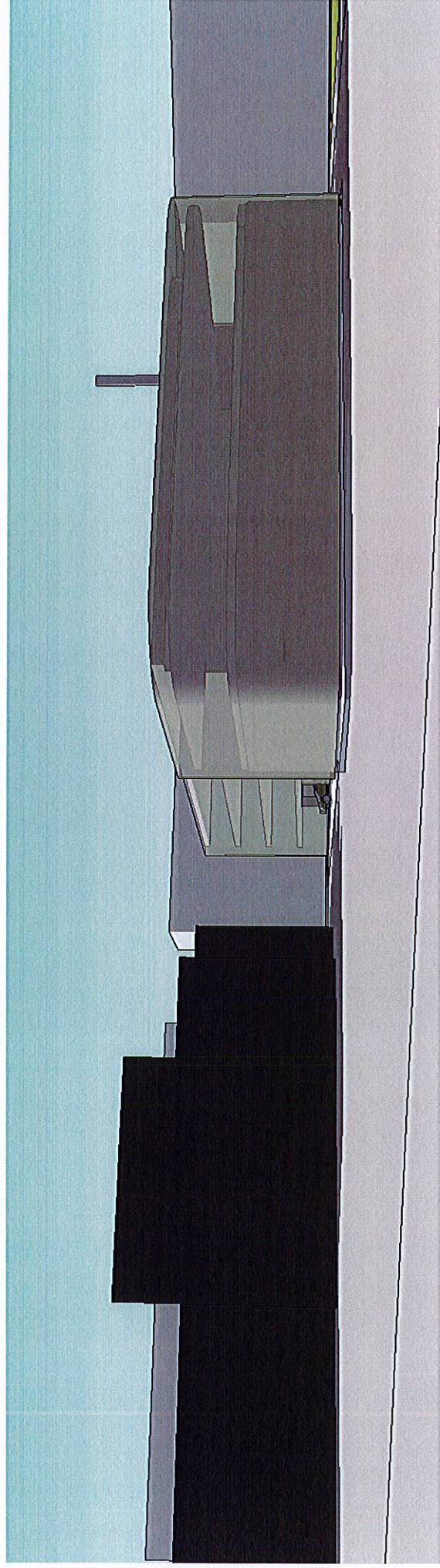
Perspektiv

14m hög byggnad med sänkt del ca 12m mot Tyresövägen
- takparkering på den lägre delen

Antal parkeringsplatser 266+4



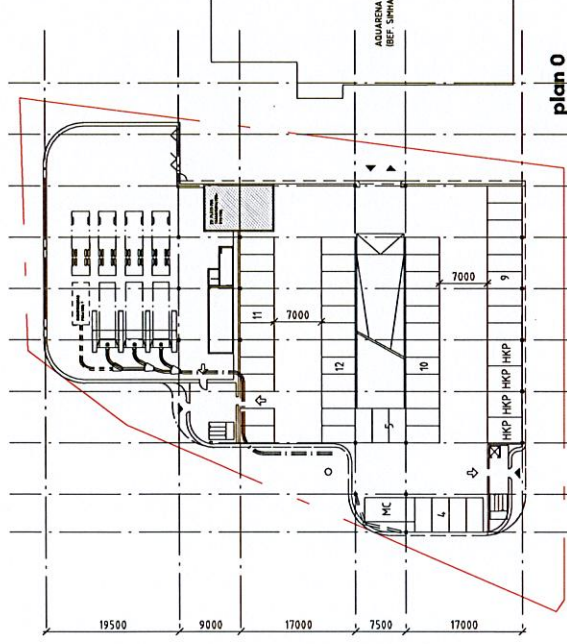
Vy mot Idrottsplats (väster)



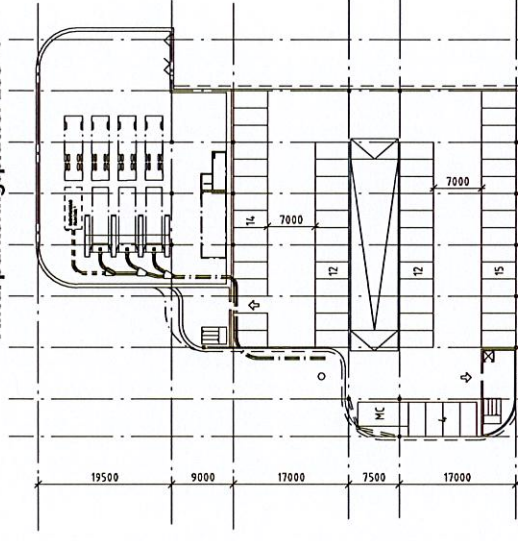
Vy mot Tyresövägen (norr)

14m hög byggnad med sänkt del ca 12m mot Tyresövägen
- takparkering på den lägre delen

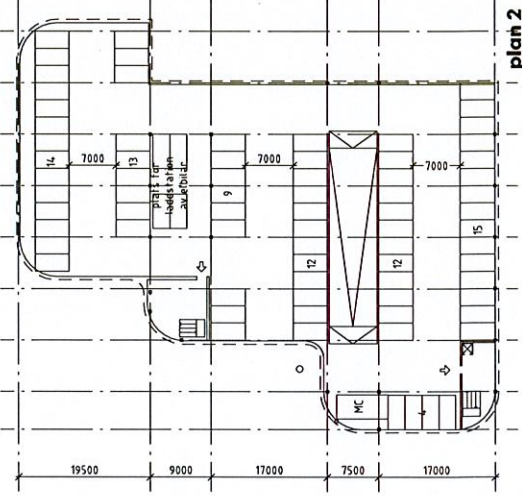
Antal parkeringsplatser 266+4



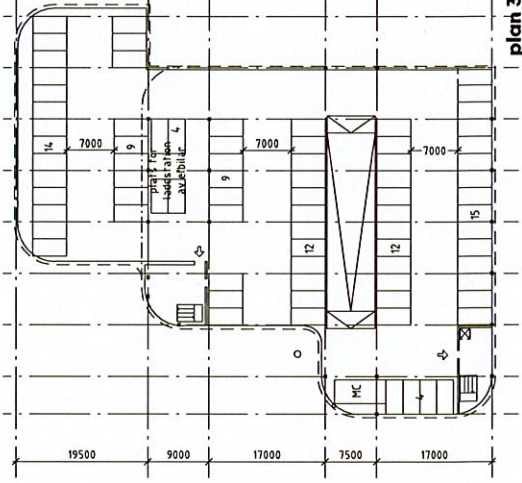
plan 0



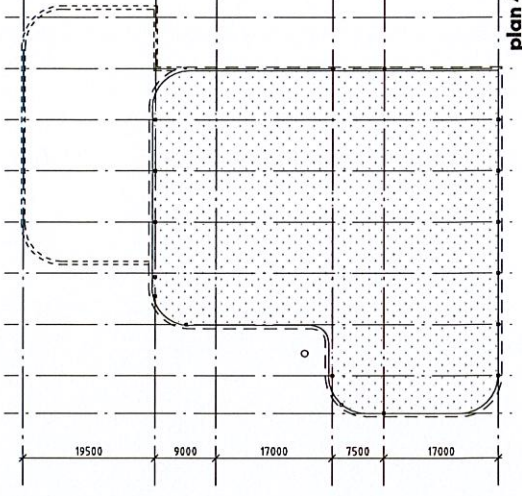
plan 1



plan 2



plan 3

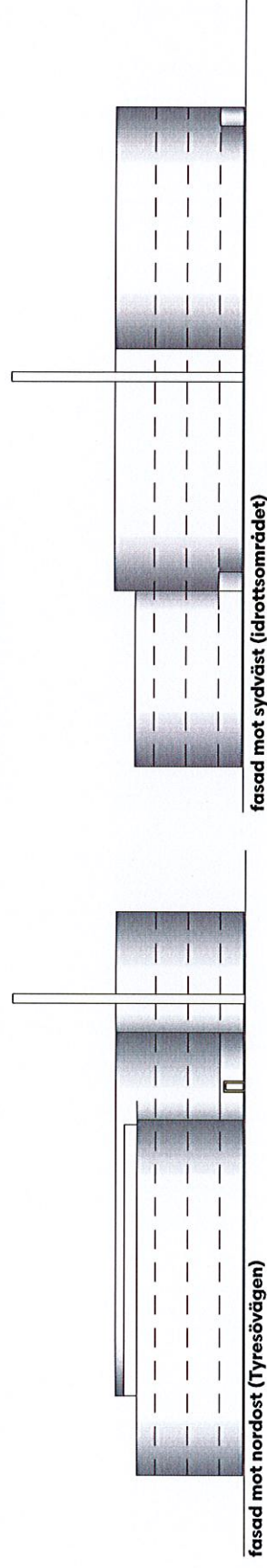
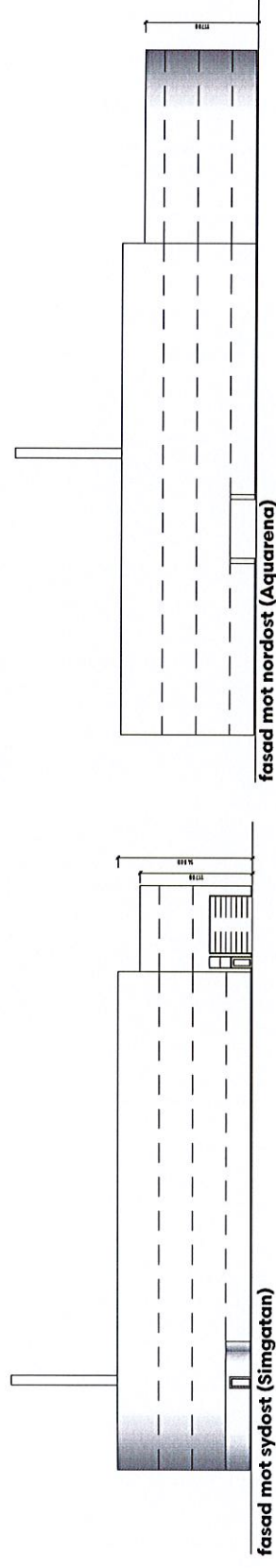
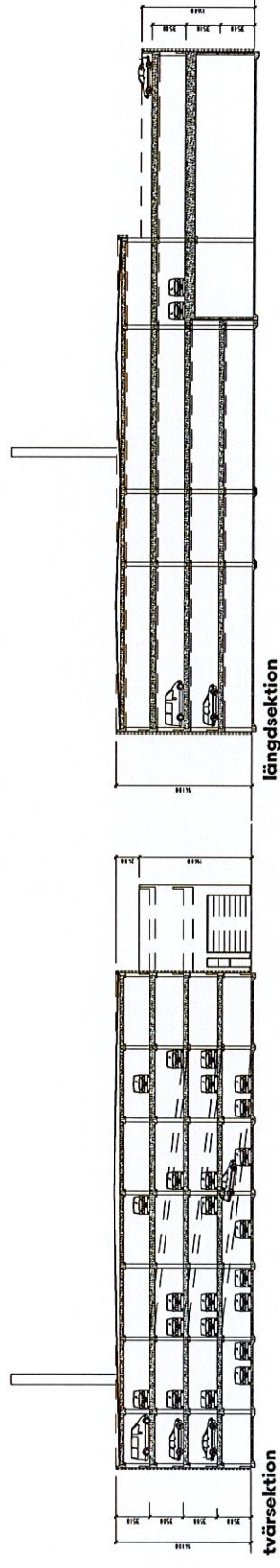


plan 4

SKALA 1:750

14m hög byggnad med sänkt del ca 12m mot Tyresövägen
- takparkering på den lägre delen

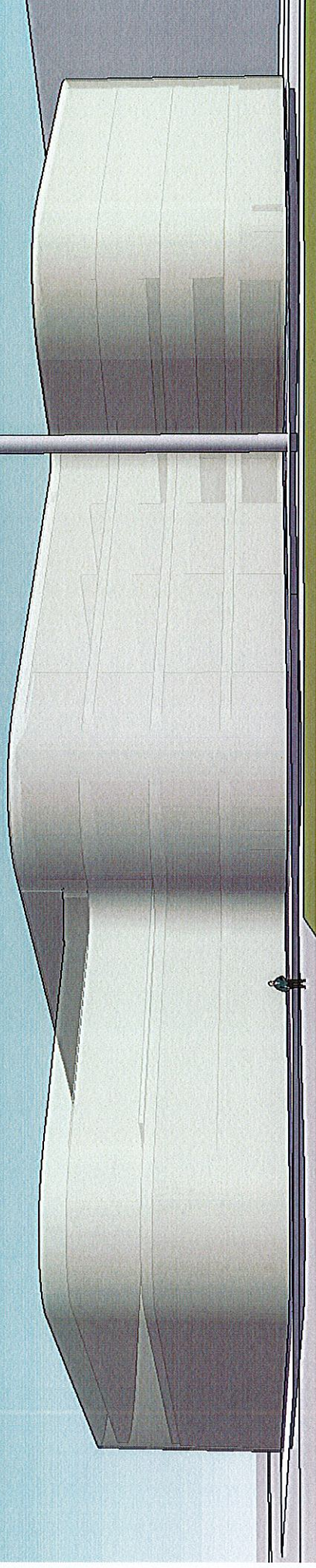
Antal parkeringsplatser 266+4



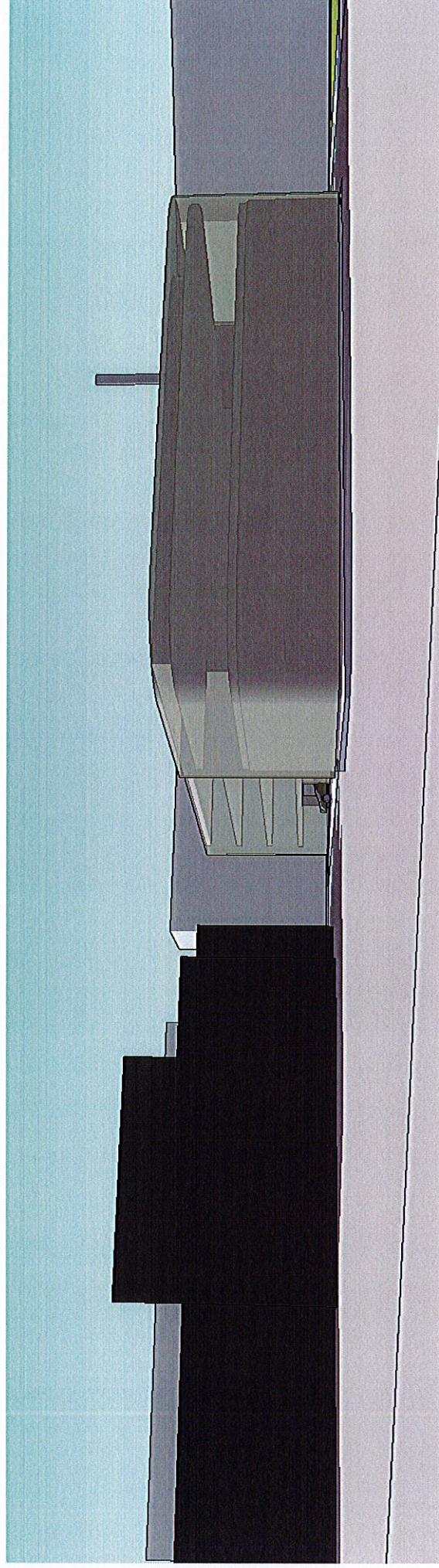
SKALA 1:500

14m hög med sänkt del till ca 12m mot Tyresövägen
- grönt tak på båda taken

Antal parkeringsplatser 254+4

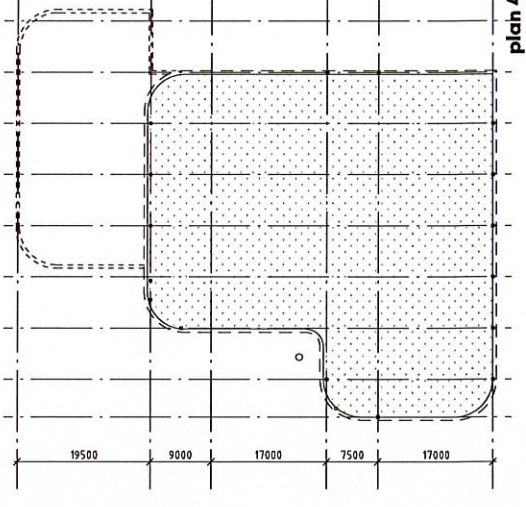
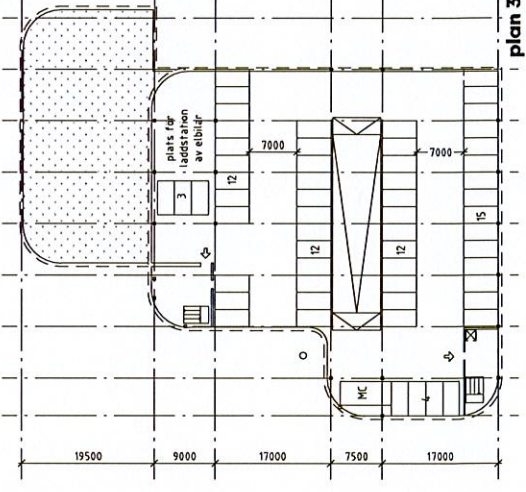
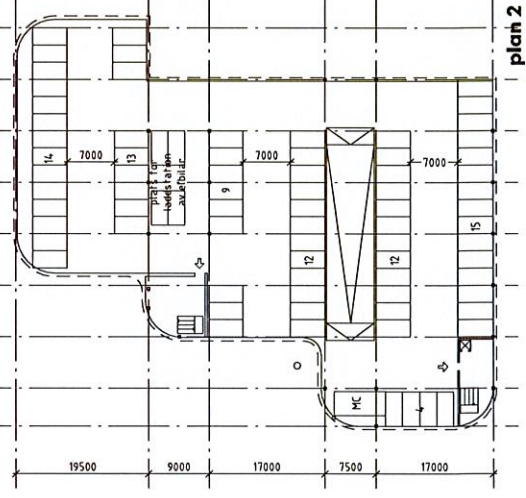
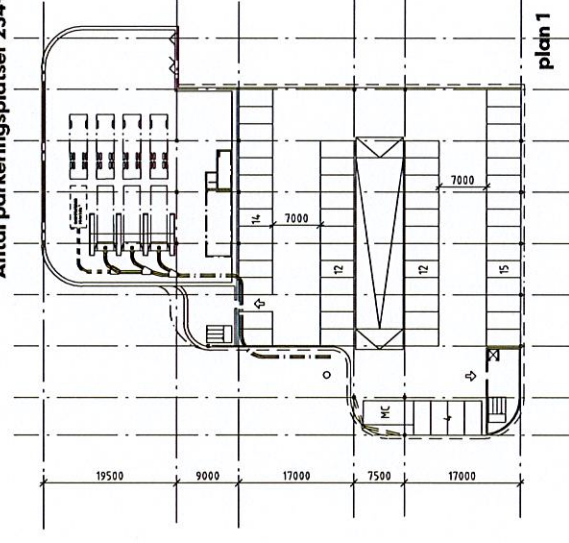
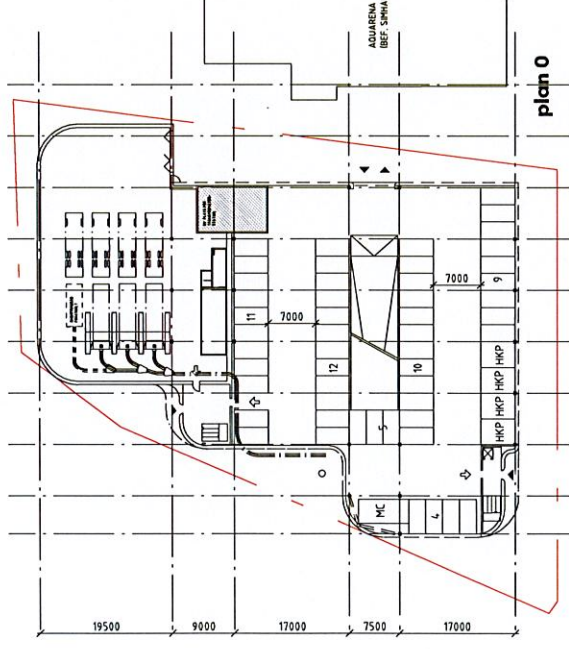


Vy mot Idrottsplats (väster)



Vy mot Tyresövägen (norr)

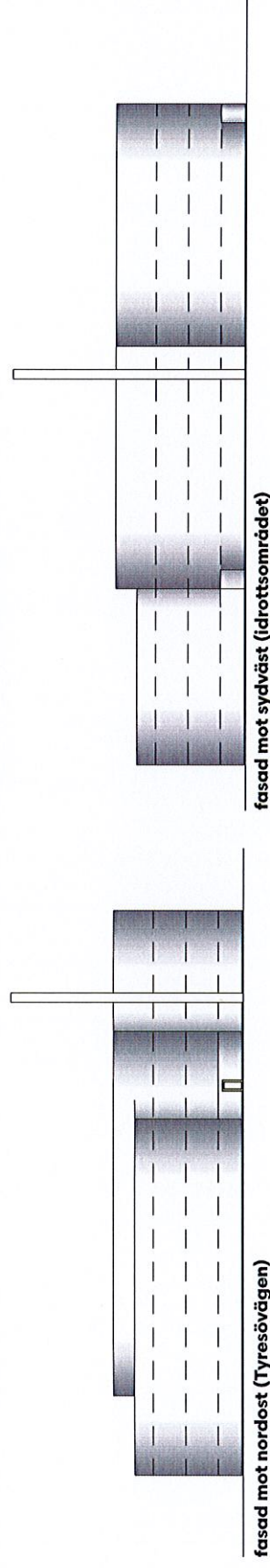
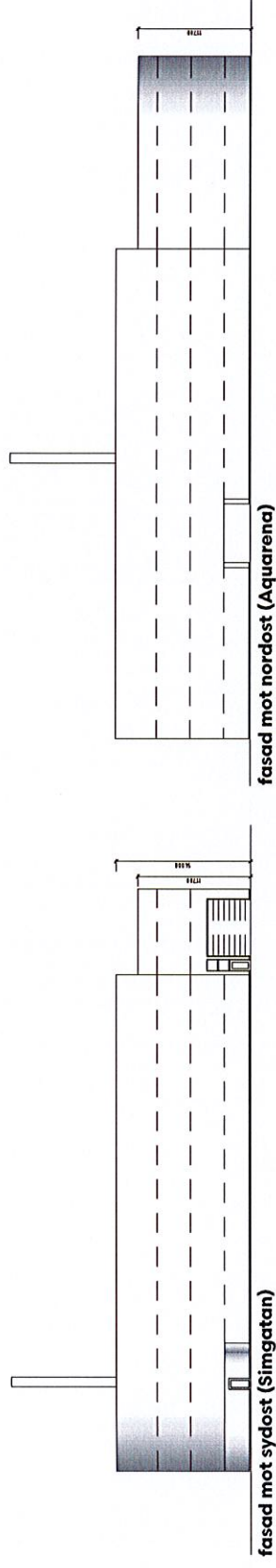
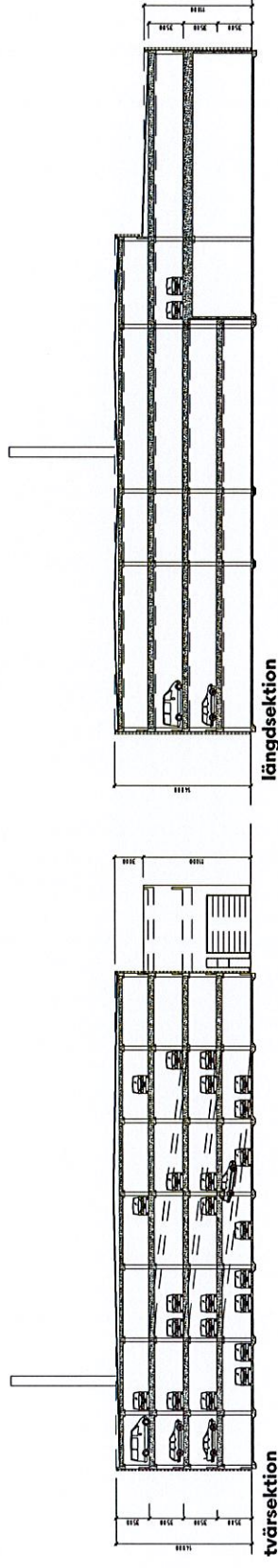
**14m hög med sänkt del till ca 12m mot Tyresövägen
- grönt tak på båda taken**

Antal parkeringsplatser 254+4

SKALA 1:750

14m hög med sänkt del till ca 12m mot Tyresövägen
- grönt tak på båda taken

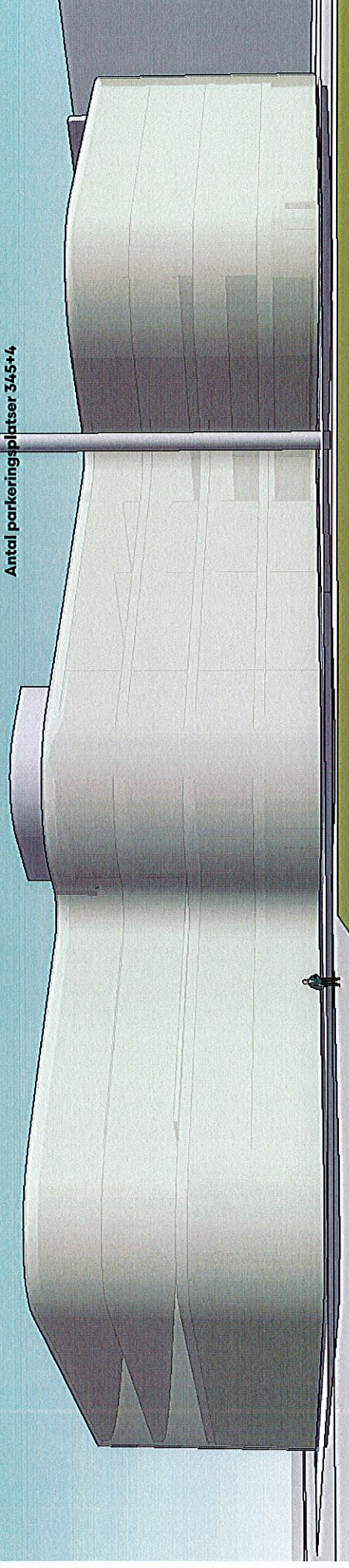
Antal parkeringsplatser 254+4



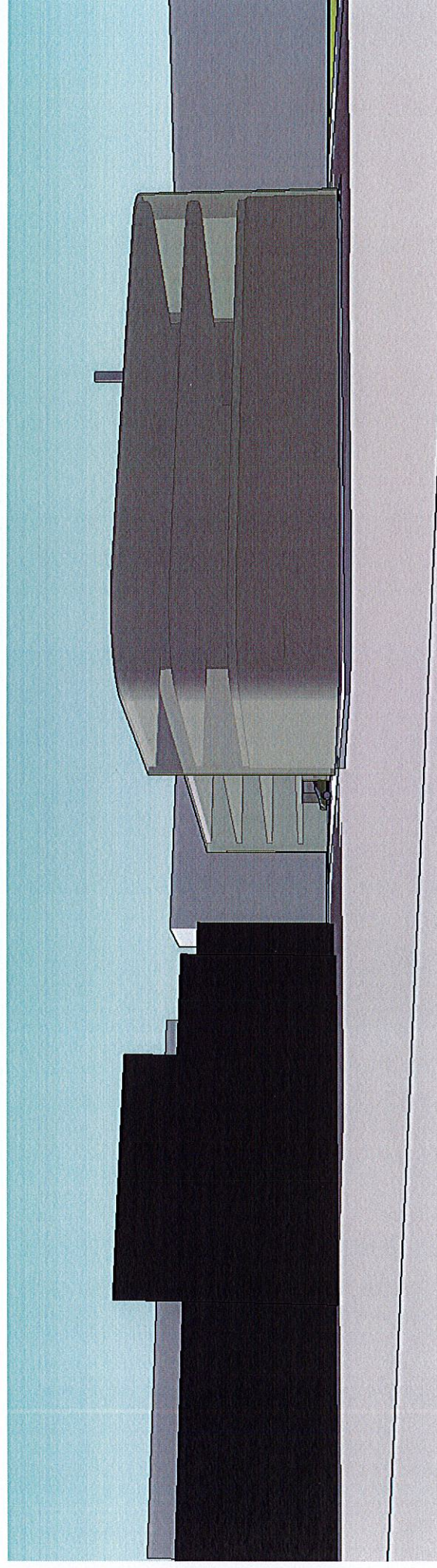
SKALA 1:500

14m hög byggnad - parkering över hela taket

Antal parkeringsplatser 345+4



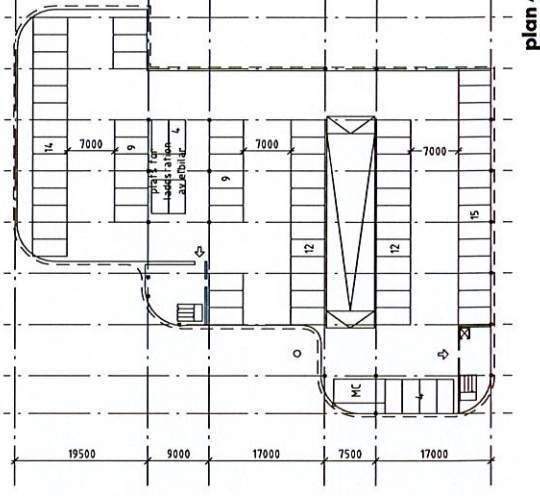
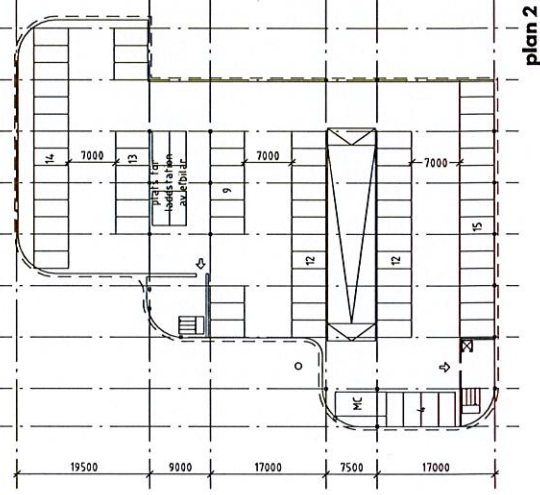
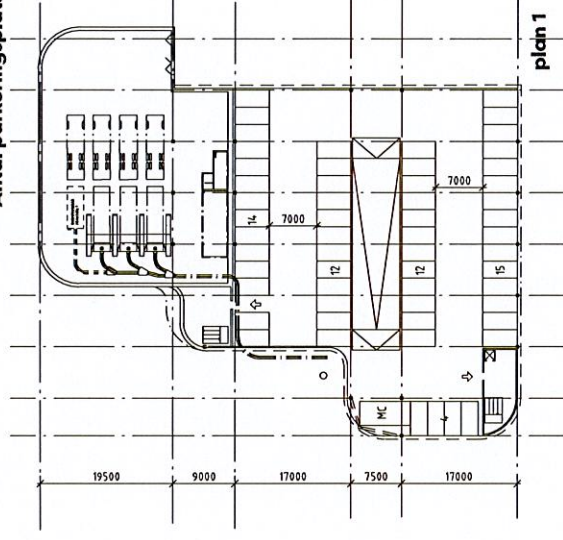
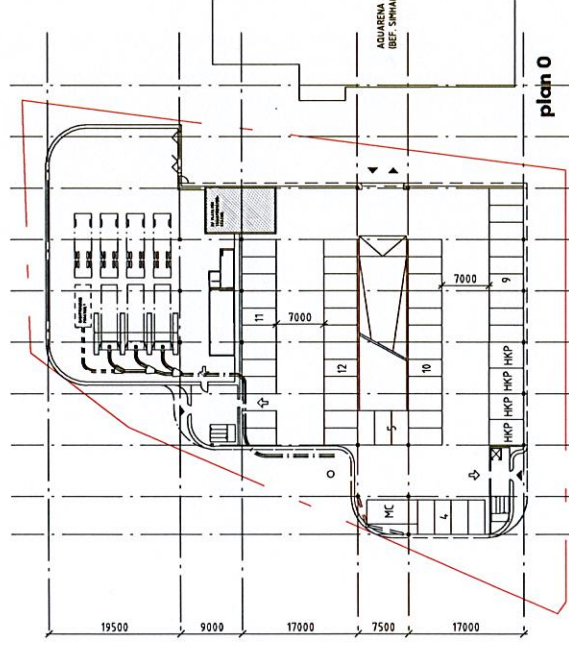
Vy mot Idrottsplats (väster)



Vy mot Tyresövägen (norr)

14m hög byggnad - parkering över hela taket

Antal parkeringsplatser 345+44



plan 2

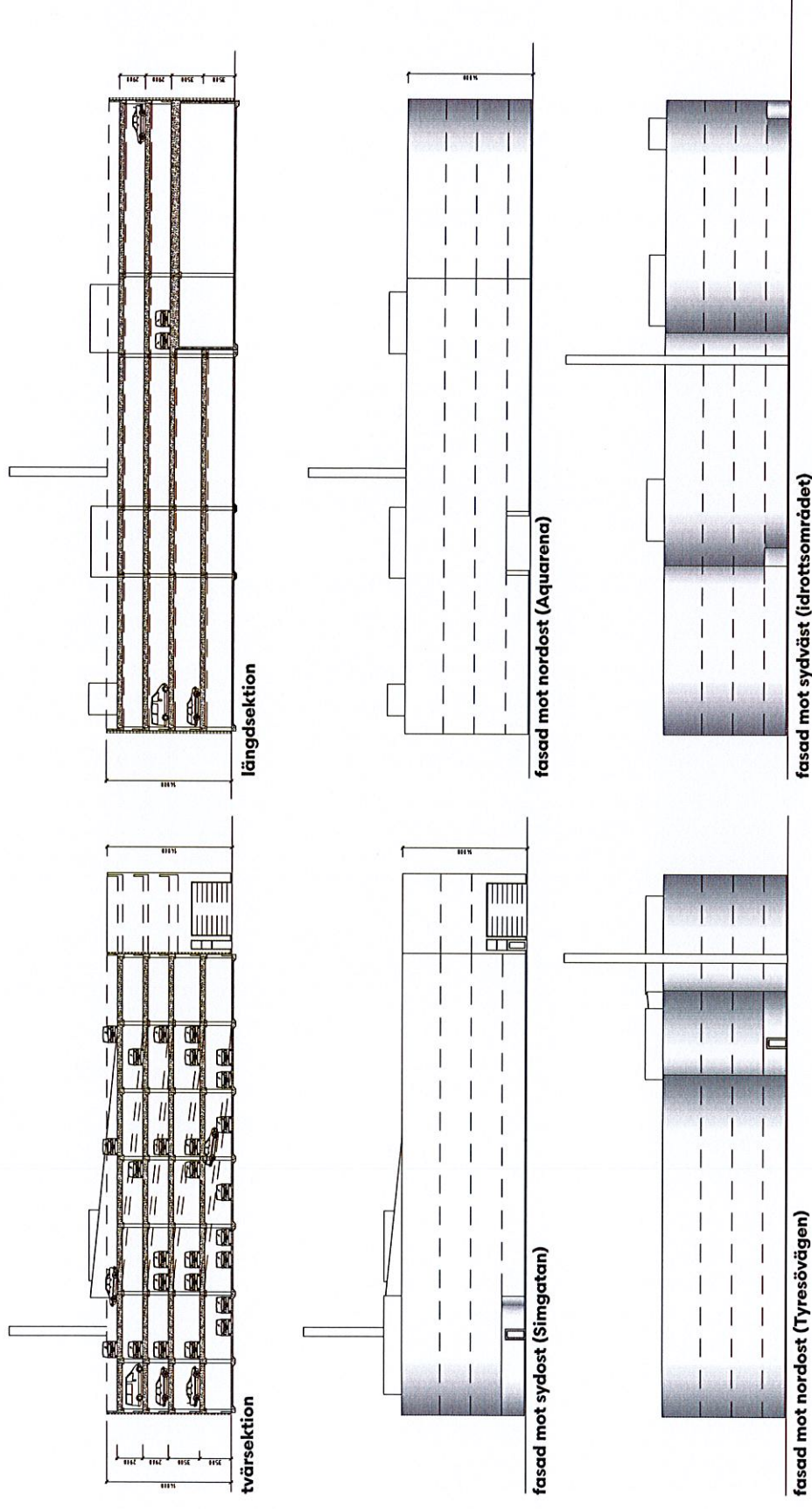
plan 3

plan 4

SKALA 1:750

14m hög byggnad - parkering över hela taket

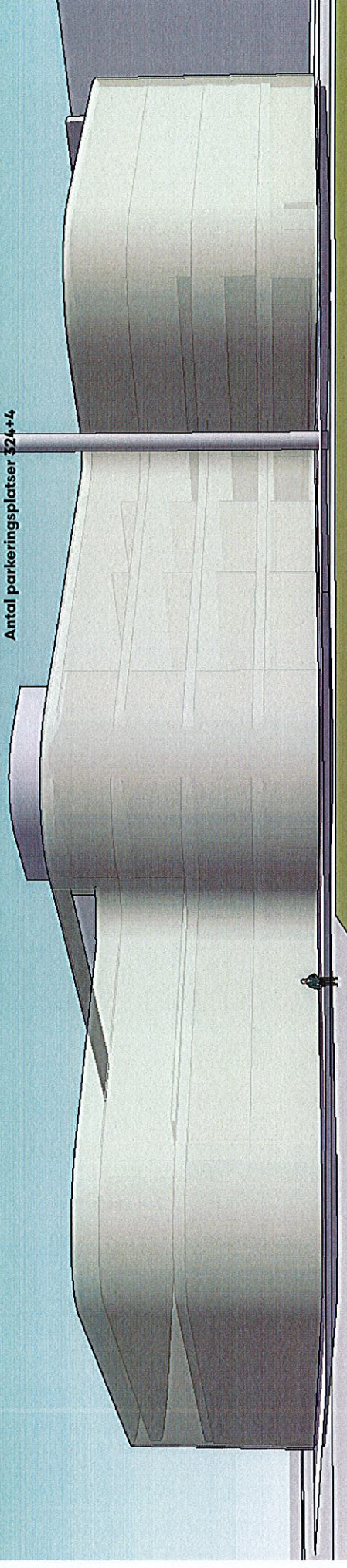
Antal parkeringsplatser 345+4



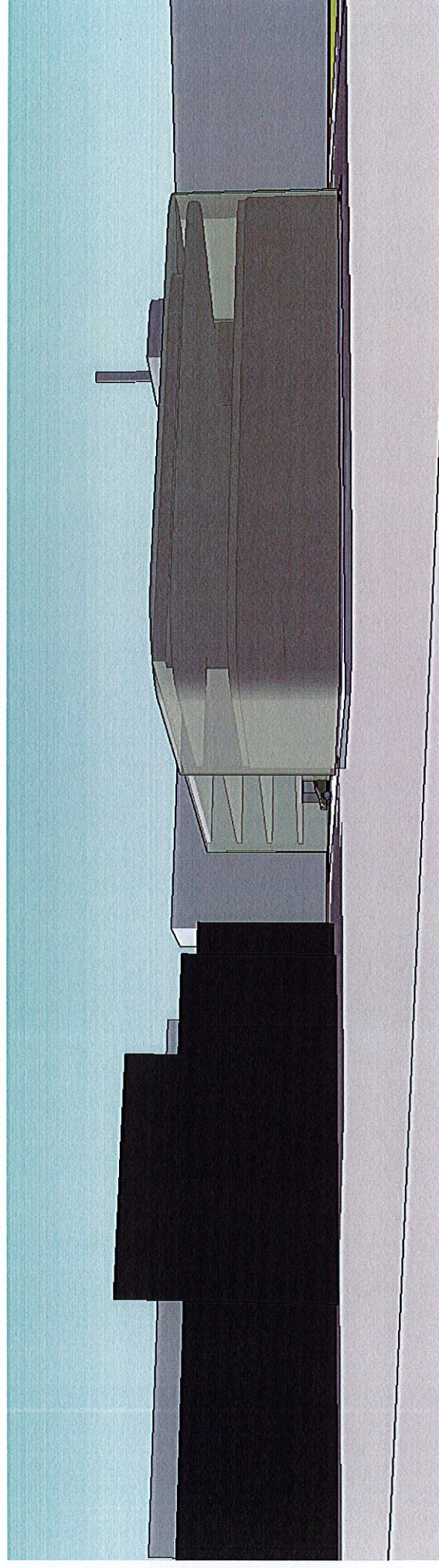
SKALA 1:500

14m hög med sänkt del till ca 12m mot Tyresövägen
- takparkering på båda taken

Antal parkeringsplatser 324+4



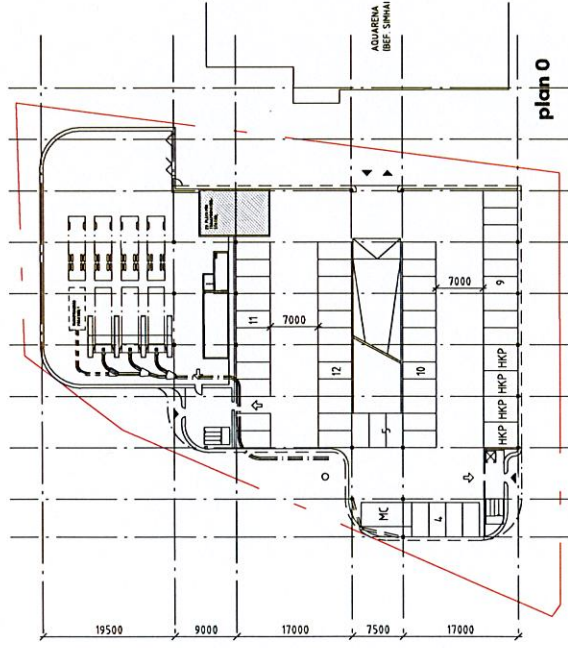
Vy mot Idrottsplats (väster)



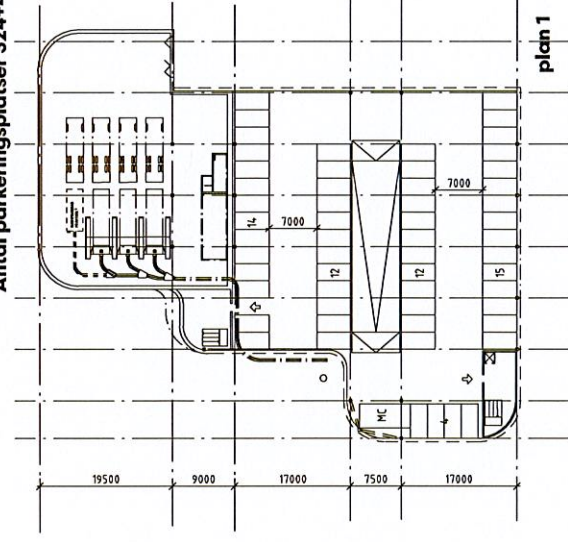
Vy mot Tyresövägen (norr)

14m hög med sänkt del till ca 12m mot Tyresövägen
- takparkering på båda taken

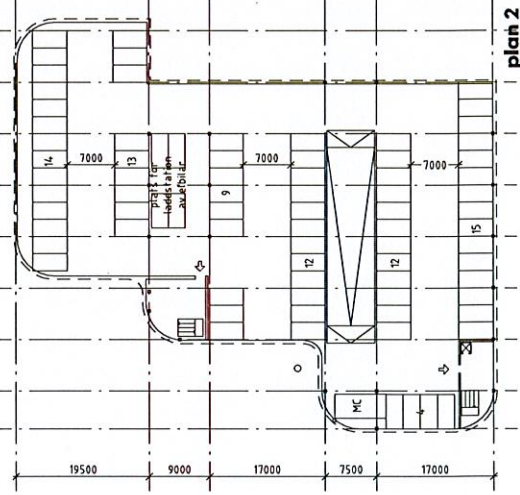
Antal parkeringsplatser 324+4



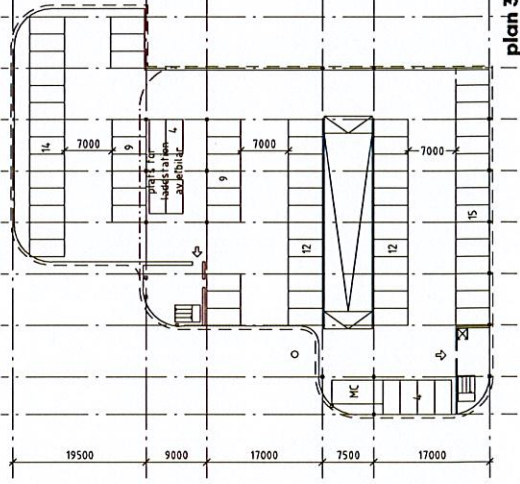
plan 0



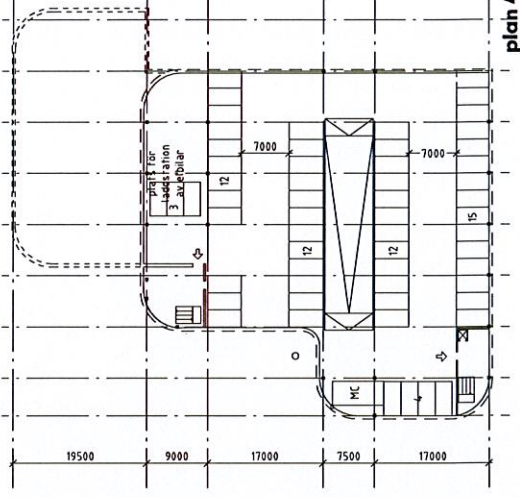
plan 1



plan 2



plan 3

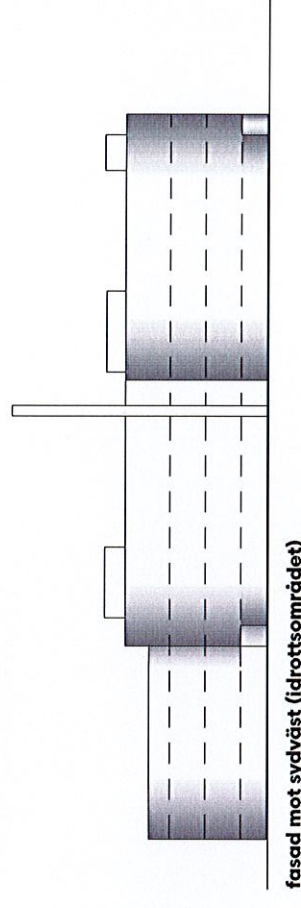
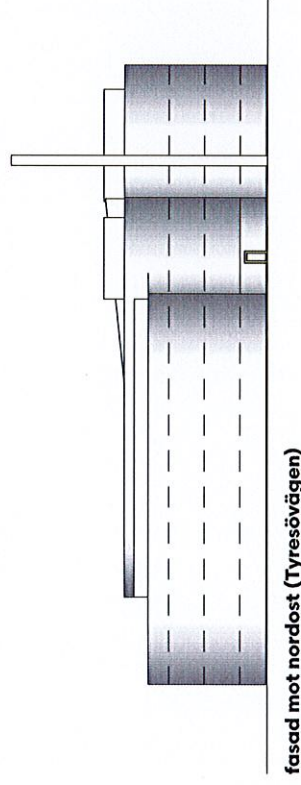
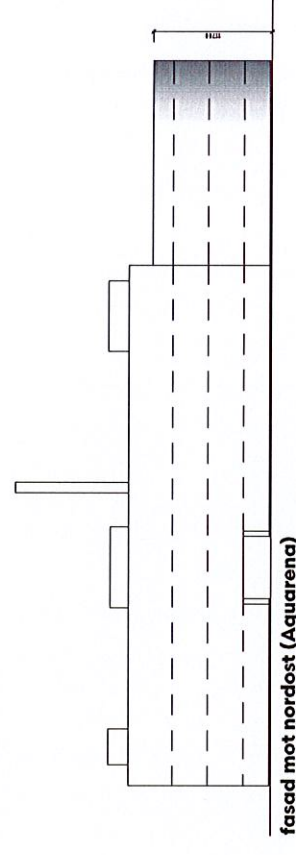
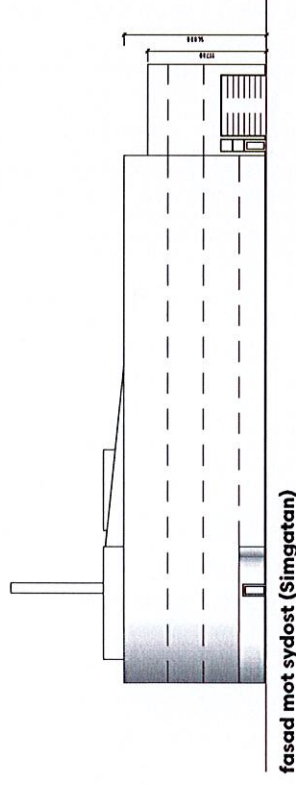
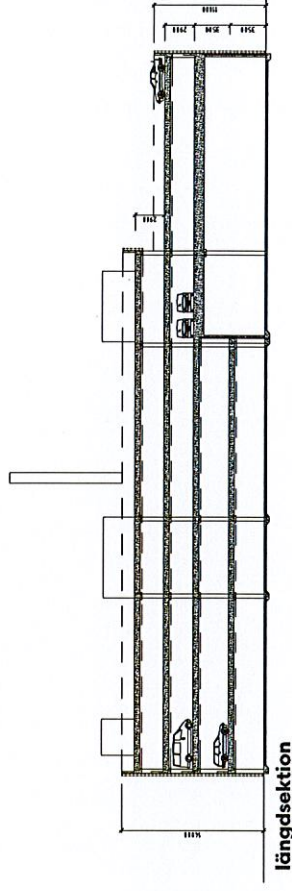
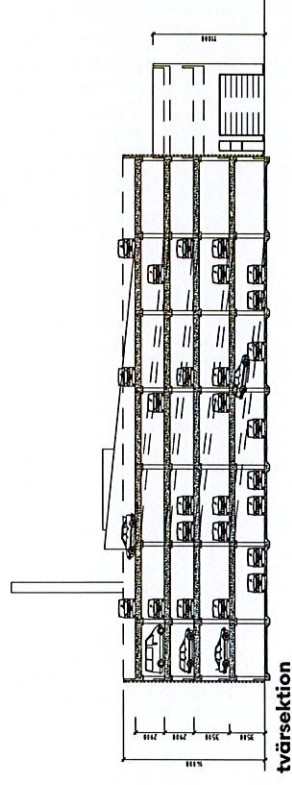


plan 4

SKALA 1:750

14m hög med sänkt del till ca 12m mot Tyresövägen
- takparkering på båda taken

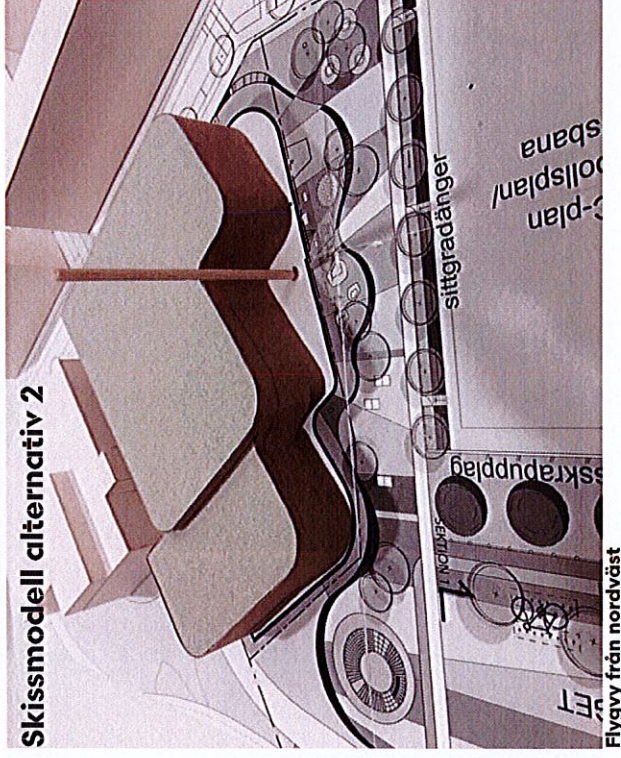
Antal parkeringsplatser 324+44



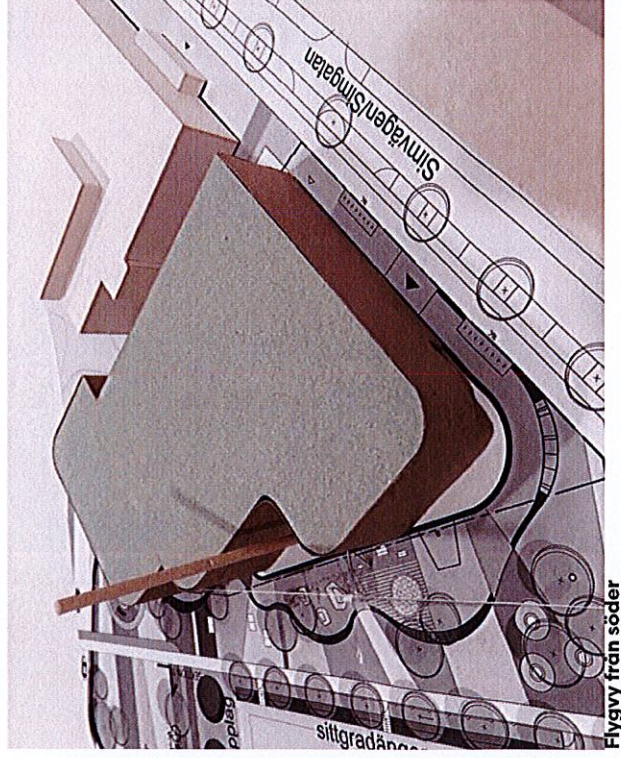
SKALA 1:500

VOLKSTUDIEN

Skissmodell alternativ 2

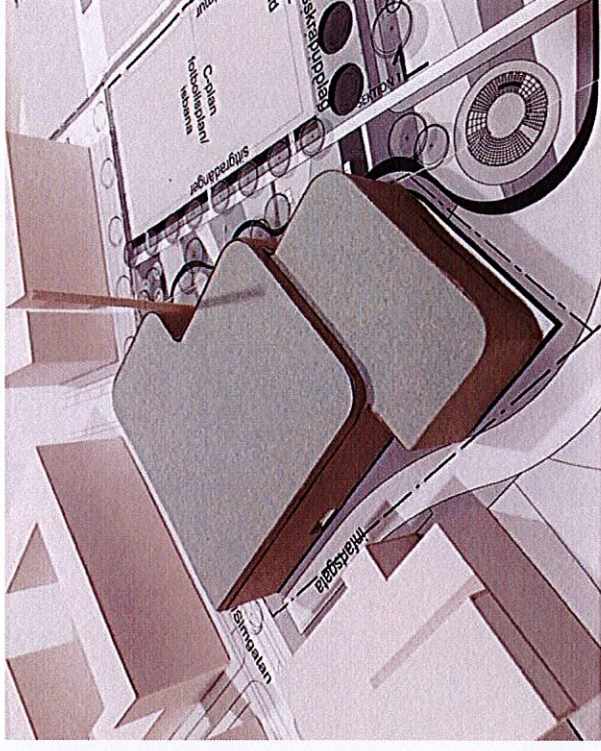


Flygvy från nordväst

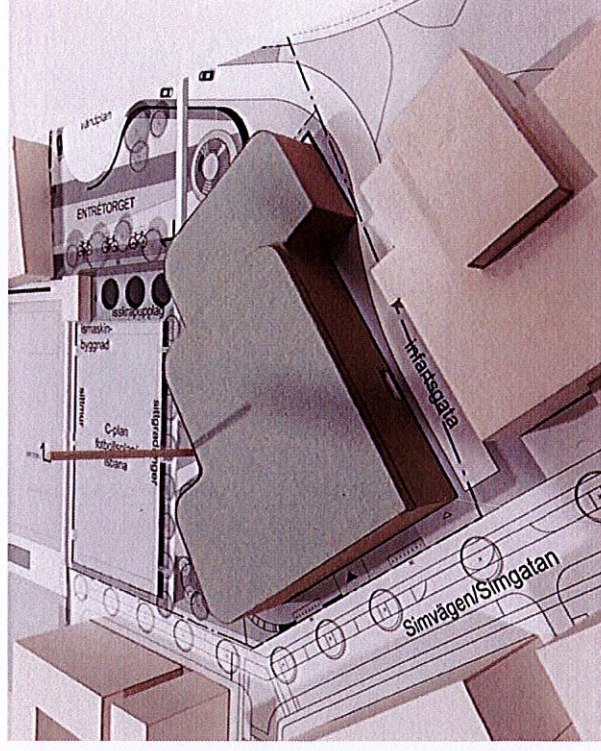


Flygvy från söder

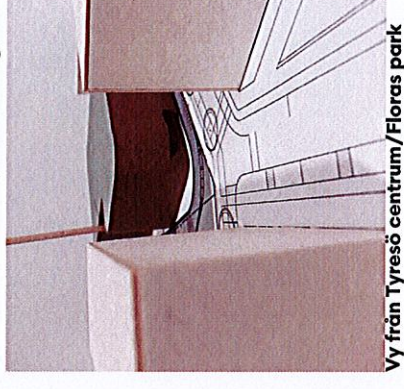
14m hög byggnad med sänkt del ca 12m mot Tyresövägen



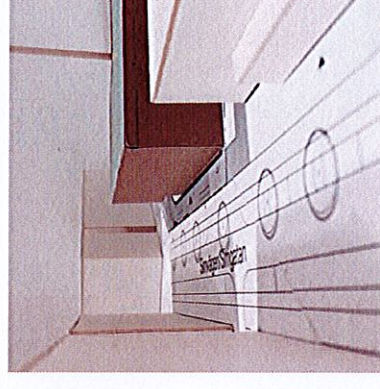
Flygvy från norr



Flygvy från öster



Vv från Tyresö centrum/Floras park



Vy från Simaatan



Vy från Snöflingebränd

PRINCIPSYSTEM FÖR FASAD

Koncept och infästningsprincip

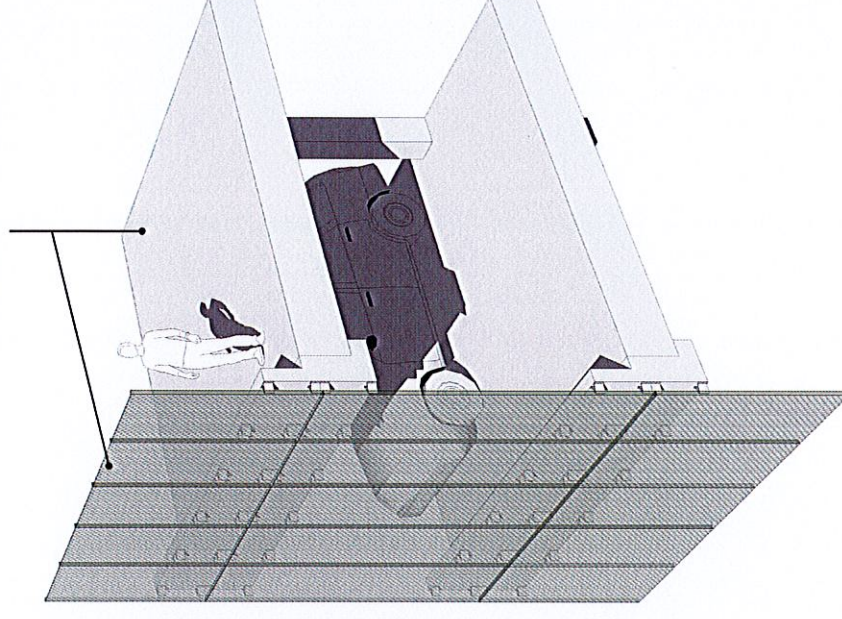
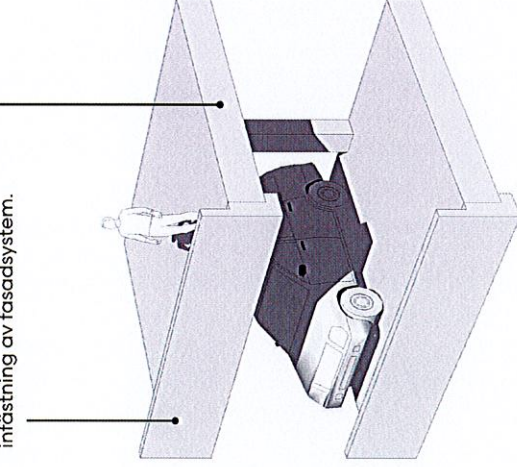
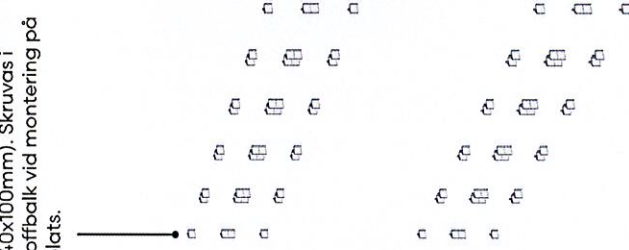
Perforerad aluminium
Kassetter av perforerad,
pulverlackad aluminium.
Mått 700x2400-3500mm.

Konsoler
Materialsparande och
enkel infästning med
fabriksmonterade konsoler
(40x100mm). Skruvas i
soffbalk vid montering på
plats.

Betongsarg
Soffbalk och
påkörningsskydd gjuts
ihop för att bilda yta för
infästning av fasadsystem.

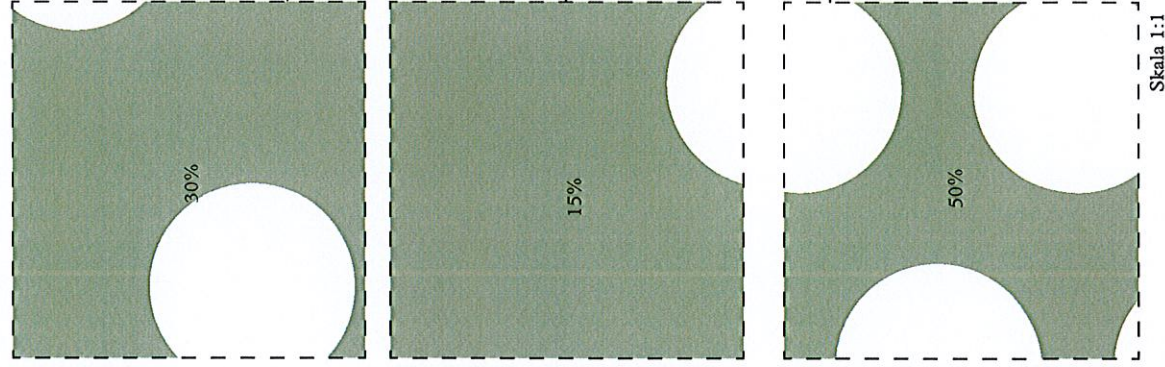
Stomme av betong
Pelare- / balksystem av
betong.

Semitransparent byggnad
Resultatet blir en okomplicerad stomme
med ett fasadmateriell som håller samman
volymen och hanterar olika skalor.



PRINCIPSYSTEM FÖR FASAD

Koncept i fasad



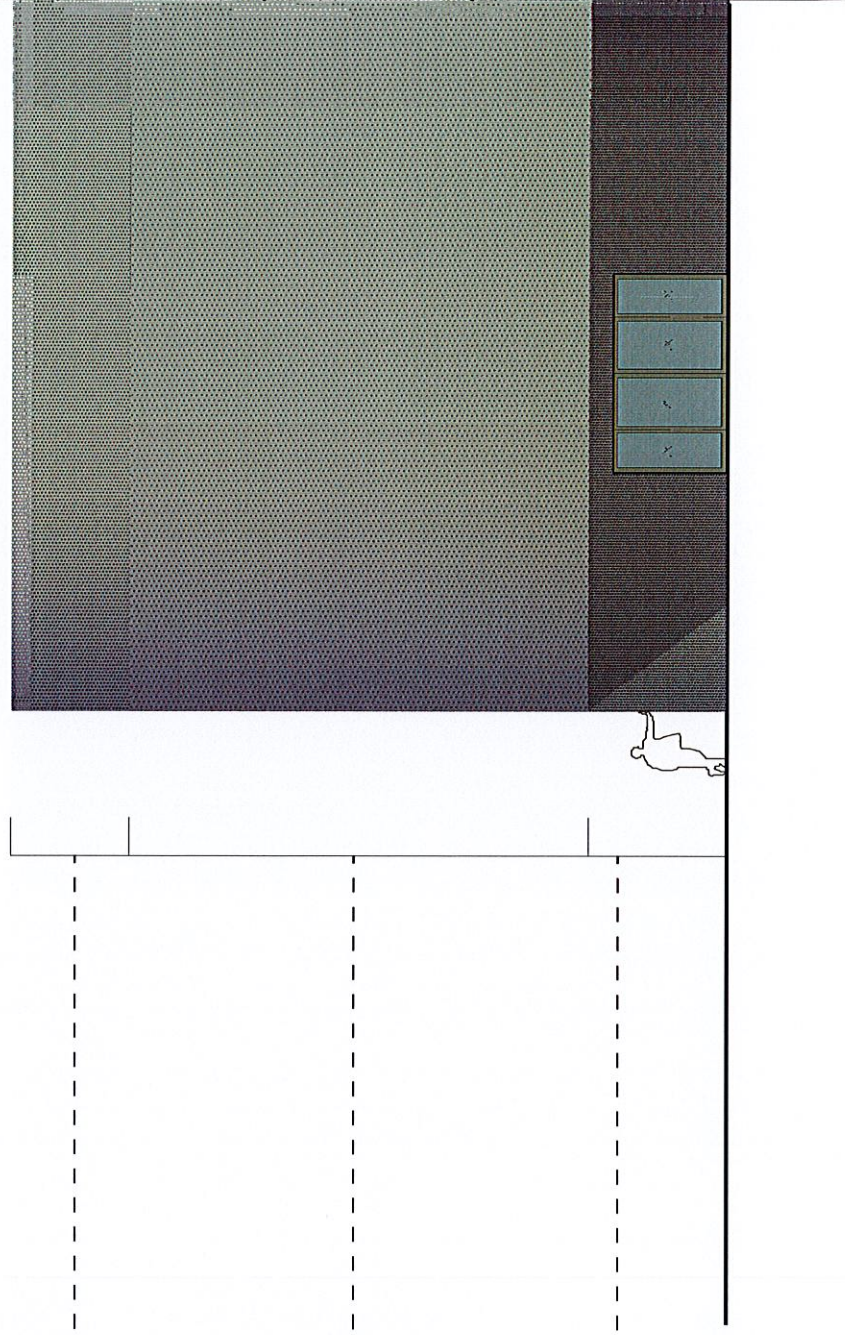
Bandverkan

Band av kassetter med olika perforeringsgrad:

Översta bandet - 30% topplanterna som lyser i mörker och annonserar byggnaden på håll

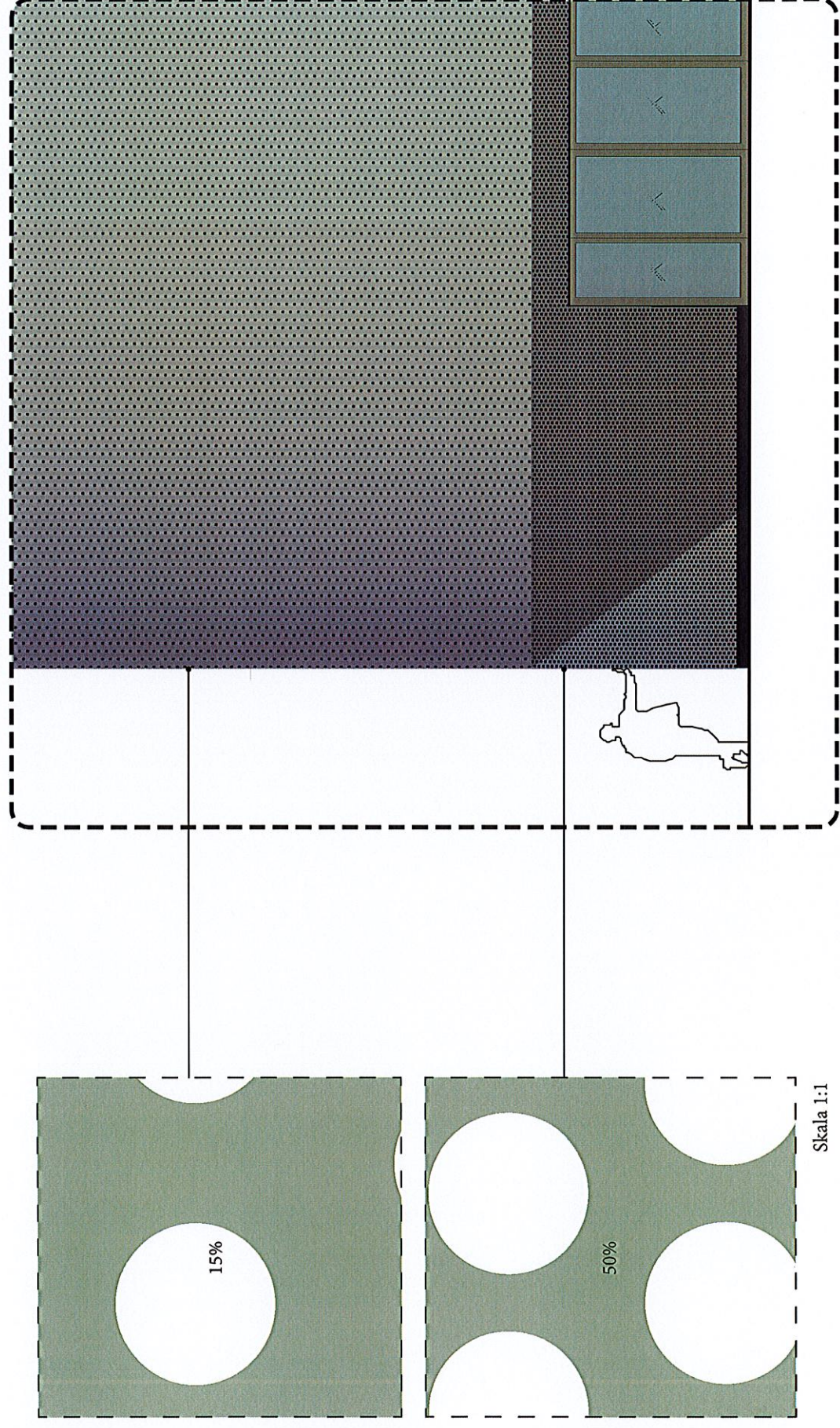
Mellersta bandet - 15% lugnet på den stora ytan

Nedersta bandet - 50% öppenhet och ljus i botten närmast fotgängaren skapar trygghet



PRINCIPSYSTEM FÖR FASAD

Fasadutsnitt

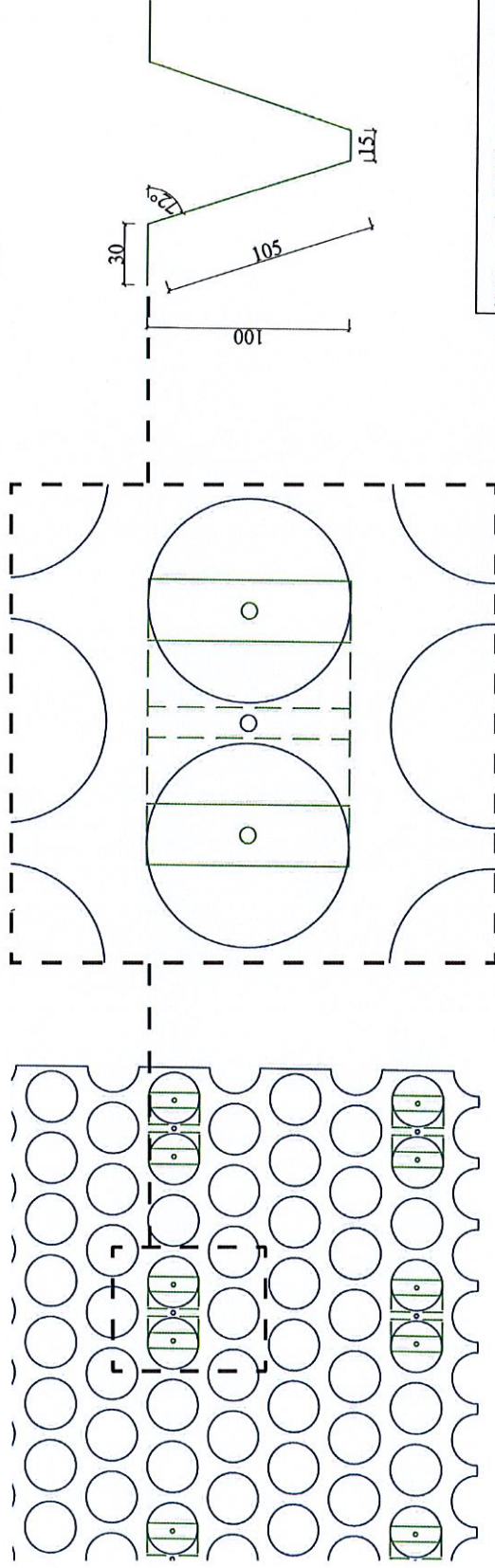


PRINCIPSYSTEM FÖR FASAD

Infästningsdetalj

Infästning i soffbalk

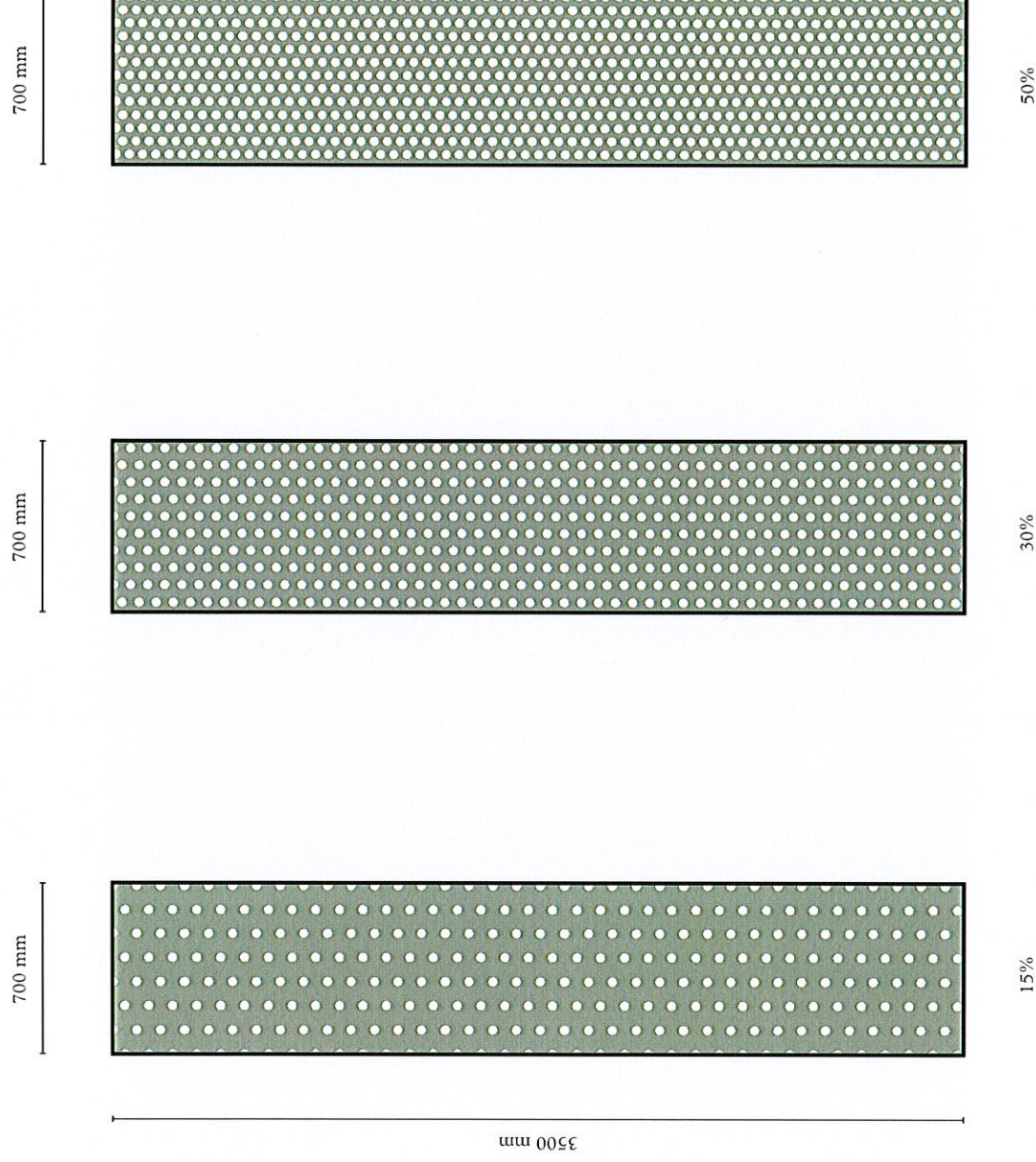
Kassett av typ Wepab fasadkassett Exclusive 40P el likvärdig fästs in i soffbalkar med hjälp av konsoler, fabriksfästa på kassetternas baksida. Dessa skruvas sedan dit på plats via hålen. Mått på konsol enligt skiss.



Wepab Plåtmonteringar AB			
Brändhovdsgatan 13 72135 Västerås			
Tel. 021-151360 Fax. 021-151365			
Ordernr. / Projektnr.	Ritad/Konstr. av		Handlaggare
	A. ALTZARFELDT		MAGNUS GREHN
Datum	Ansvarig/Grensad		CAD-version
2017-01-13			

PRINCIPSYSTEM FÖR FASAD

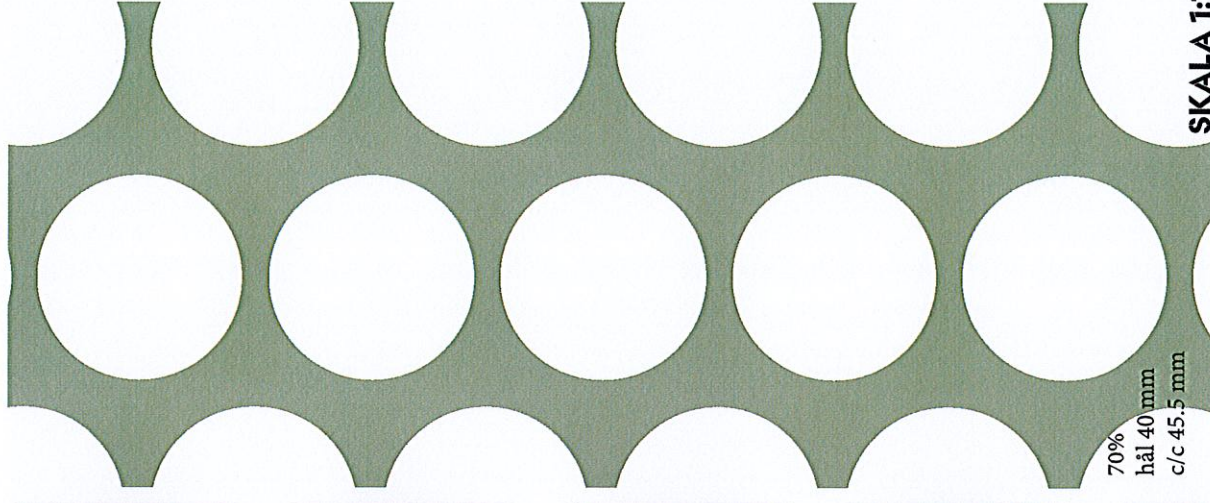
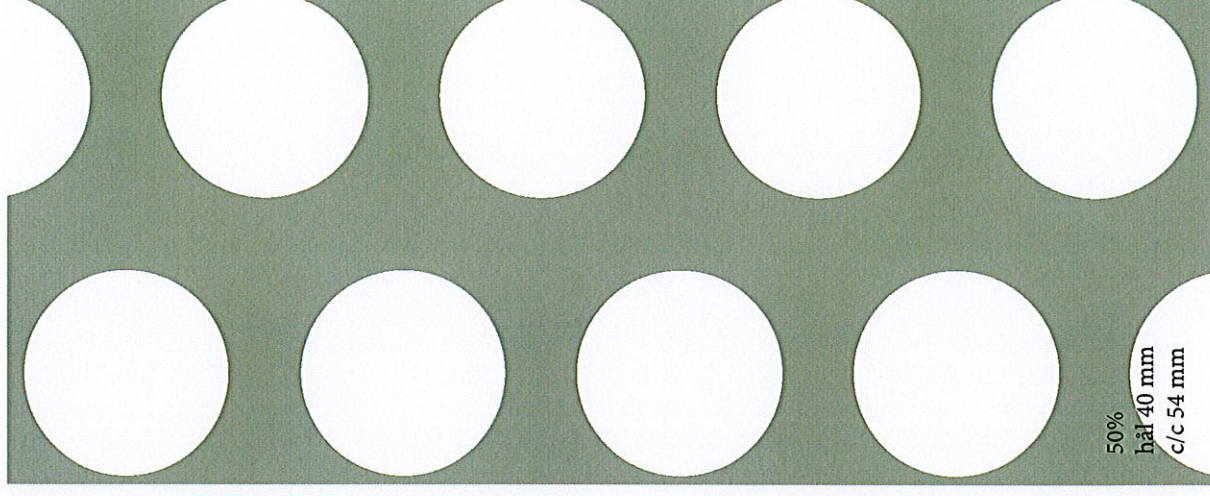
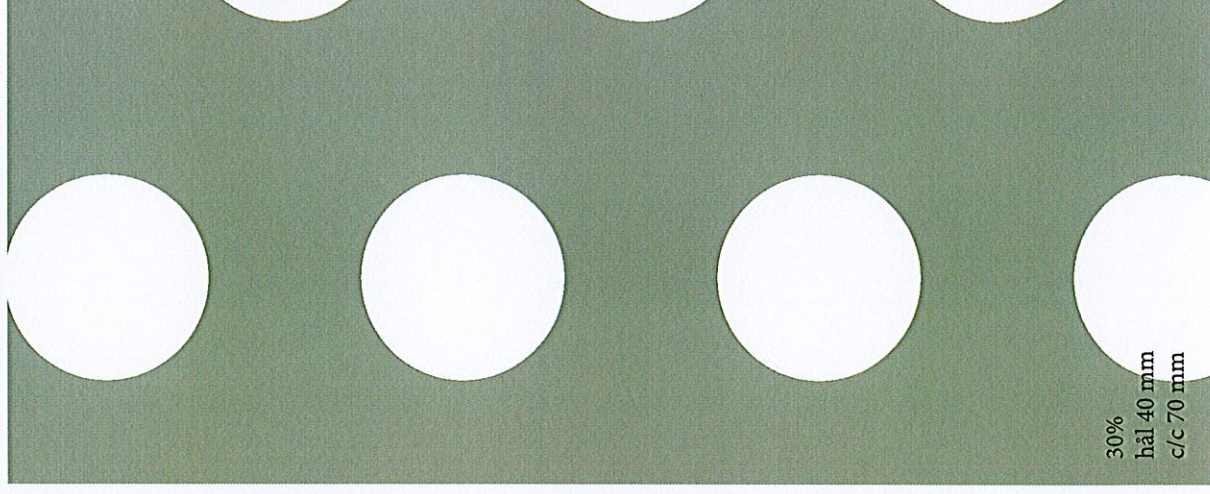
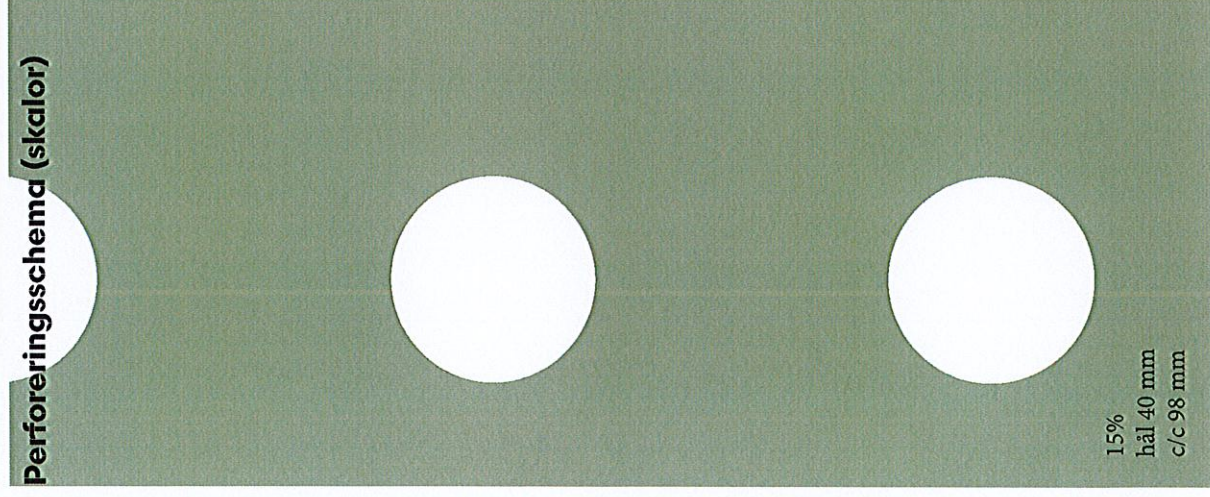
Måttstudie kassetter



SKALA 1:20

PRINCIPSYSTEM FÖR FASAD

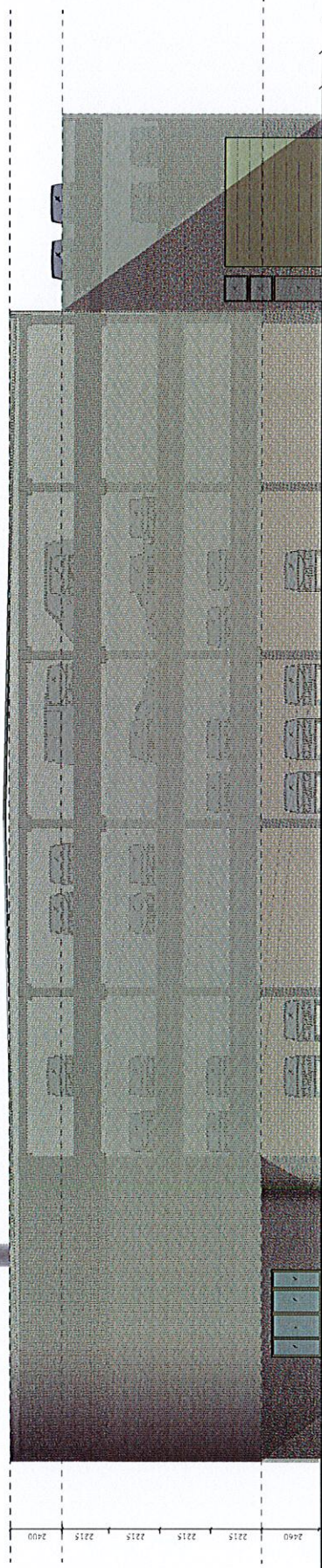
Perforeringsschema (skalor)



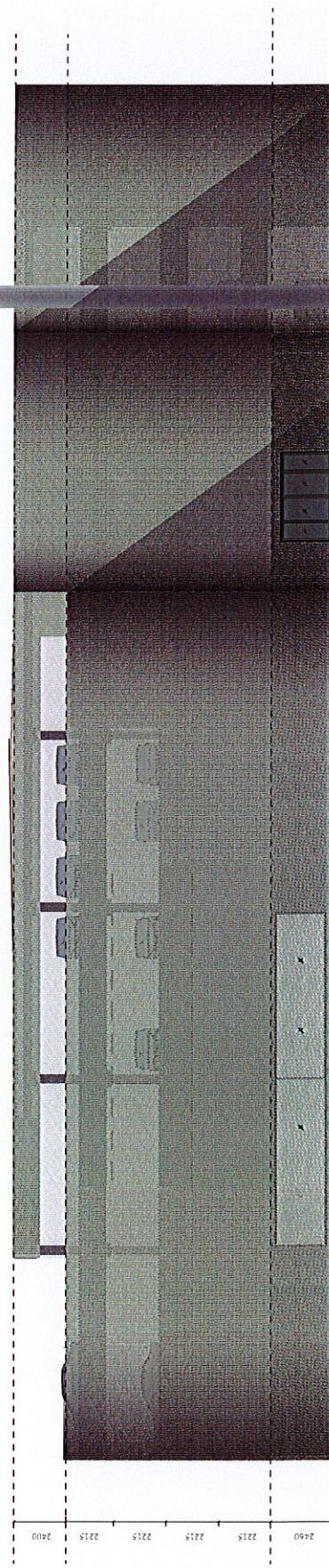
SKALA 1:1

PRINCIPSYSTEM FÖR FASAD

Fasadillustration



fasad mot söder (Simgatan)



fasad mot nordost (Tyresövägen)

SKALA 1:200



TENGEBOM



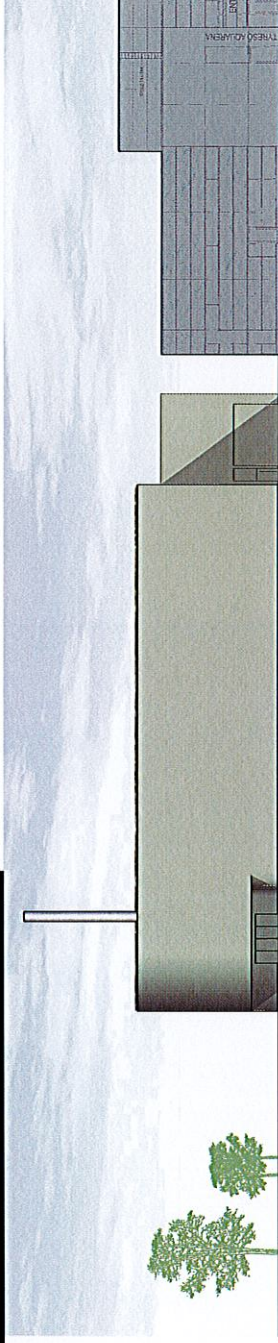
tyresö kommun

20170123

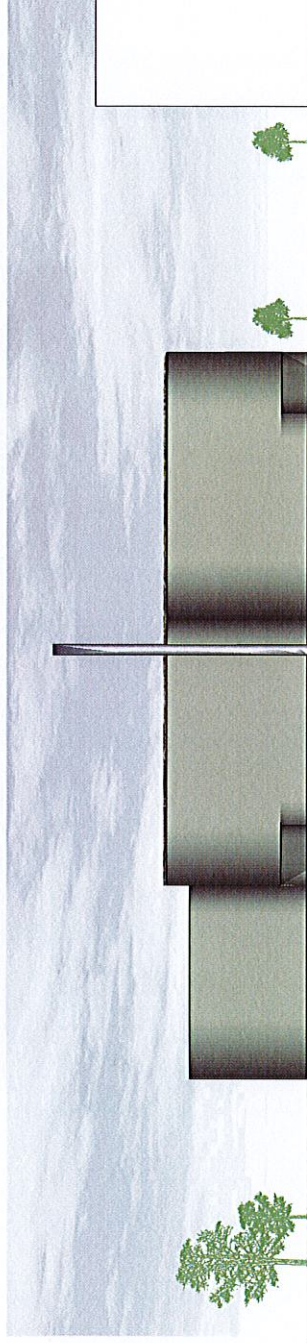
PARKERINGSHUS / AVFALLSTERMINAL TYRESÖVALLEN

PRINCIPSYSTEM FÖR FASAD

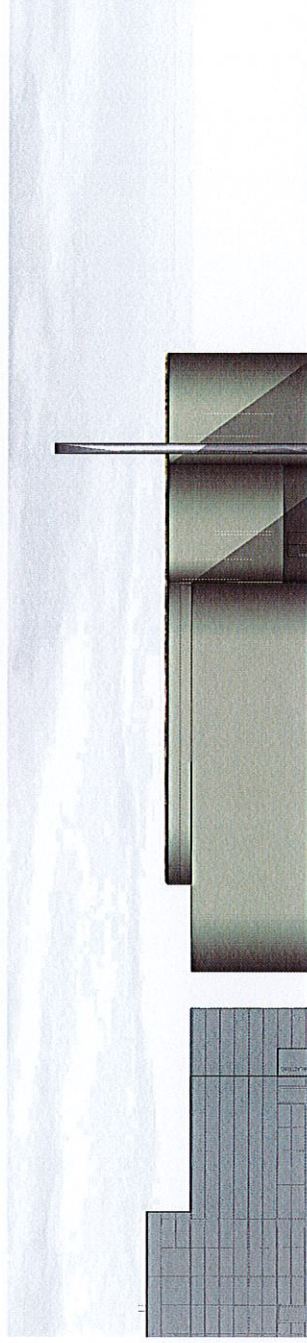
Fasader



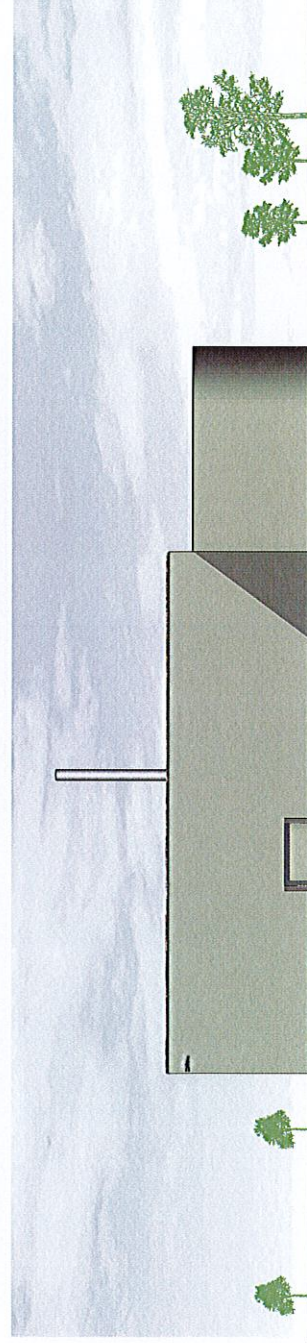
fasad mot söder (Simgatan)



fasad mot väster



fasad mot nordöst (Tyresövägen)



fasad mot öster

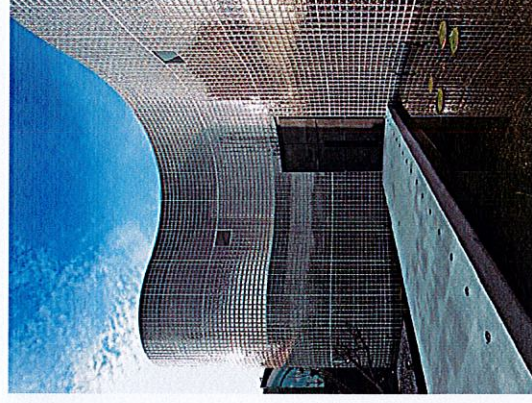
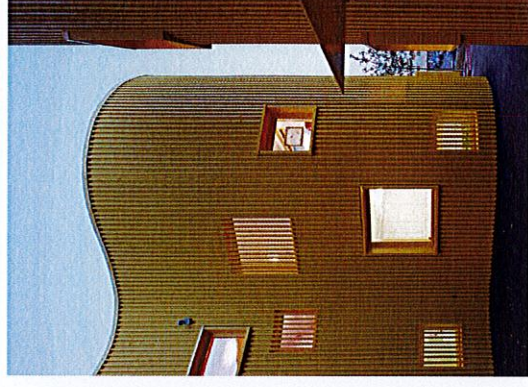
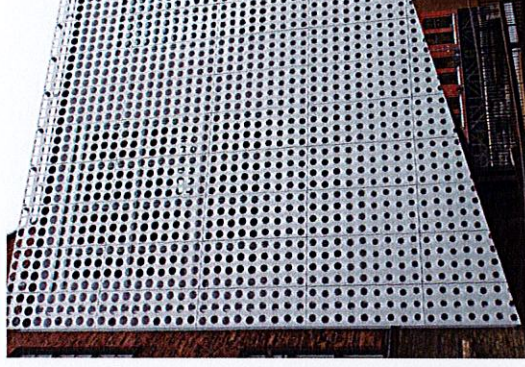
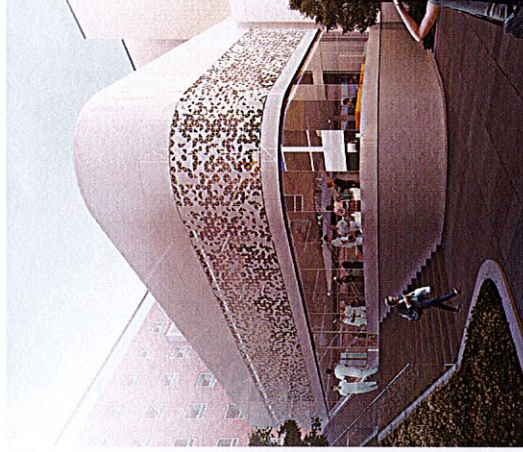
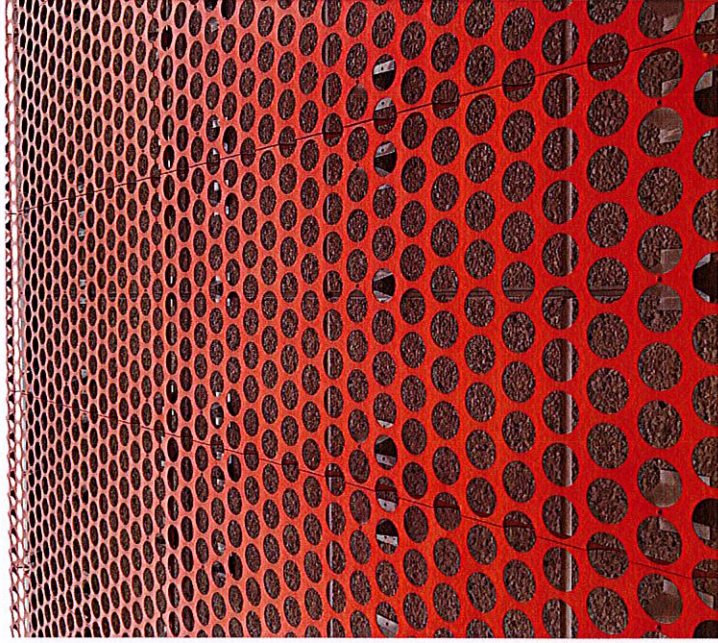
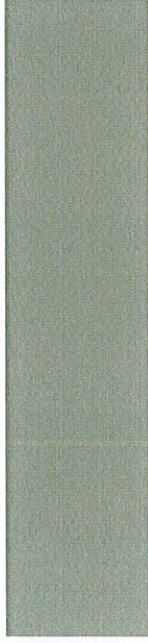
SKALA 1:500

FASADMATERIAL

Kulörförslag och referensbilder

Kulörförslag

Förslag på kulör är en lugn grågrön kulör med en hel del svärta. Tanken är att färgen ska ge byggnad och plats en kulör som kompletterar befintliga färger på platsen och bildar en övergång mellan den grå färgen på Aquarenan (öster om) och aktivitetsområdets gröna gräsplaner (väster om). Färgen ska bidra med något samtidigt som den aldrig ska kännas påträngande, en tidsmässigt hållbar färg med dignitet.





Datum 2017-05-16
Tid 13:00–15:45
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2017-05-22

Paragrafer 72 - 99

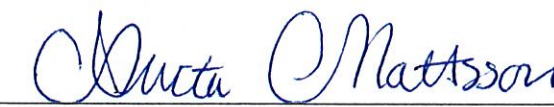
Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande

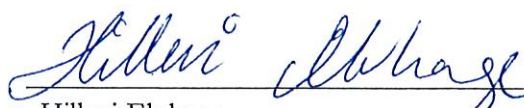

Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet
Sammanträdesdatum 2017-05-16
Datum då anslaget sätts upp 2017-05-23
Datum då anslaget tas ned 2017-06-14
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

am PT

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande

Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Leif Kennerberg (KD)

Kristjan Vaigur (S)

Anders Linder (S), tjänstgörande ersättare för Kristjan Vaigur (S) § 94

Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Andreas Jonsson (M)

Anna Steele (L)

Helen Dwyer (C), från och med § 73 kl. 13.05

Anna Lund (KD), till och med § 88 kl. 15.05

Inger Gemicioglu (V)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen

Ingrid Bardh, tf ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen

Jonas Jansfors, HR-chef, kommunstyrelseförvaltningen

Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen

Urban Petré, it-chef, kommunstyrelseförvaltningen

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Carlsson, handläggare, kommunstyrelseförvaltningen

Charlotta Janson Josephsson, kommunikationschef, kommunstyrelseförvaltningen

Göran Norlin, chef miljö och trafik, kommunstyrelseförvaltningen

Bertil Eriksson, chef VA och renhållning, kommunstyrelseförvaltningen

Jan Nilsson, chef fastighetsenheten, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 72-82 och 88

Bernt Eklund, projektledare, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 72-82 och 88

Ulrika Josephson Westberg, chef kommunkansliet, kommunstyrelseförvaltningen

Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



Emilia Reiding, projektledare, stadsbyggnadsförvaltningen, §§ 72-82

Suzette Westling, avfallshandläggare, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 89

Björn Hellqvist, projektledare, kommunstyrelseförvaltningen, §§ 72-82 och 88

Frånvarande

Karin Ljung (S)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------