

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

PLANBESKED

2015-05-06

1 (10)

Diarienummer

2015 KSM 0336

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

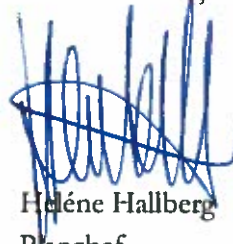
Planbesked för bostäder vid Granängstorget vid Granängsringen i Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder i flerbostadshus vid Granängstorget i Bollmora. Omfattningen avgränsas till förslaget nordvästra delar i direkt anslutning till torget samt Granängsringen väster om GC-tunneln. Övriga områden ingår i arbetet med att upprätta planprogram för Wättingestråket som MSU gav i uppdrag till förvaltningen i april 2015. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 3, 2015.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Brickhouse inkom till kommunen i april 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för området kring Granängstorget, del av Bollmora 2:1, Näsby 4:695 Nyboda 1:20 samt del av Nyboda 1:17. Syftet är att göra det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse och nya lokaler, bl.a. för befintlig livsmedelsbutik, kring torget samt att utveckla torget.



Aktuellt område vid Granängsringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för att tillskapa nya bostäder, centrumlokaler samt att utveckla torget vid Granängsringen. Omfattningen avgränsas till förslagets nordvästra delar i direkt anslutning till torget samt Granängsringen väster om GC-tunneln. Övriga områden ingår i arbetet med att upprätta planprogram för Wättingestråket som MSU gav i uppdrag till förvaltningen i april 2015.

Beskrivning av ärendet

I februari 2015 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att vidare utreda områden för möjliga markanvisningar. Bakgrunden var att samtliga utpekade områden i den gällande översiktsplanen från 2008 redan var färdigplanerade eller under pågående planering. Då förvaltningen har i uppdrag att tillskapa 300

nya bostäder/år behöver planering påbörjas inom ytterligare områden än de som utpekats i gällande ÖP för att målet ska kunna nås även framöver. Samtliga av de områden som togs fram för vidare utredning var i linje med samrådsförslaget för kommunens nya översiktsplan.

Det nu aktuella området, Granängstorget, är ett av de områden som miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för främst bostadsbebyggelse.

Förvaltningen har under våren 2015 arbetat med att ta fram en exploateringsutredning för området. Utredningen redovisar förutsättningarna, analyserar möjligheterna och ger förslag till vart det skulle kunna vara möjligt att uppföra bebyggelse.

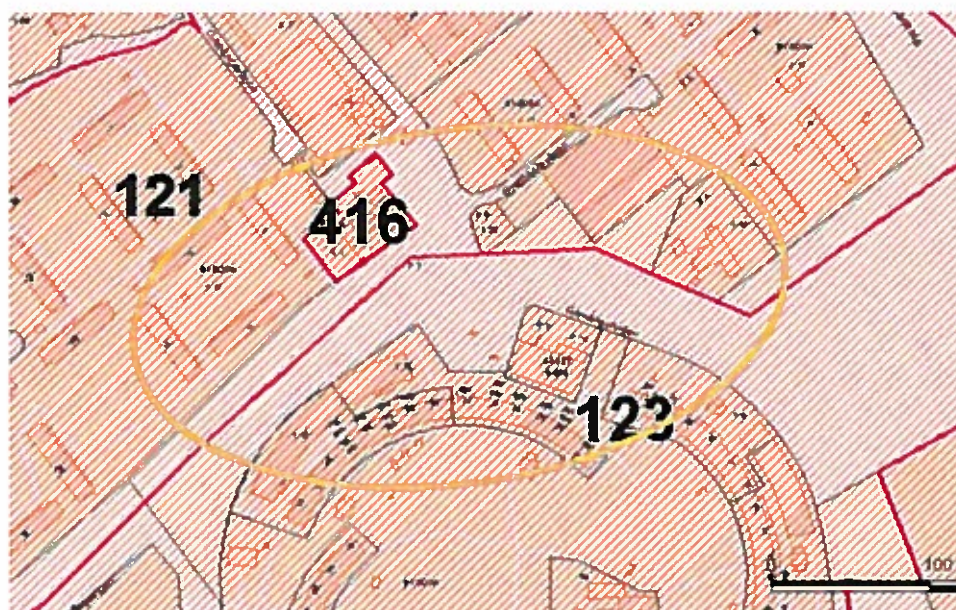


Flygbild över aktuellt område.

I april 2015 inkom Brickhouse med ett önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan för att tillföra ny bostadsbebyggelse och nya lokaler, bl.a. för befintlig livsmedelsbutik, kring torget samt att utveckla torget. De fastigheter som berörs av planbeskedet är:

- del av Bollmora 2:1, Tyresö kommun
- Näsby 4:695, P Wilczok fastighets AB

- Nyboda 1:20 samt del av Nyboda 1:17, Akelius.

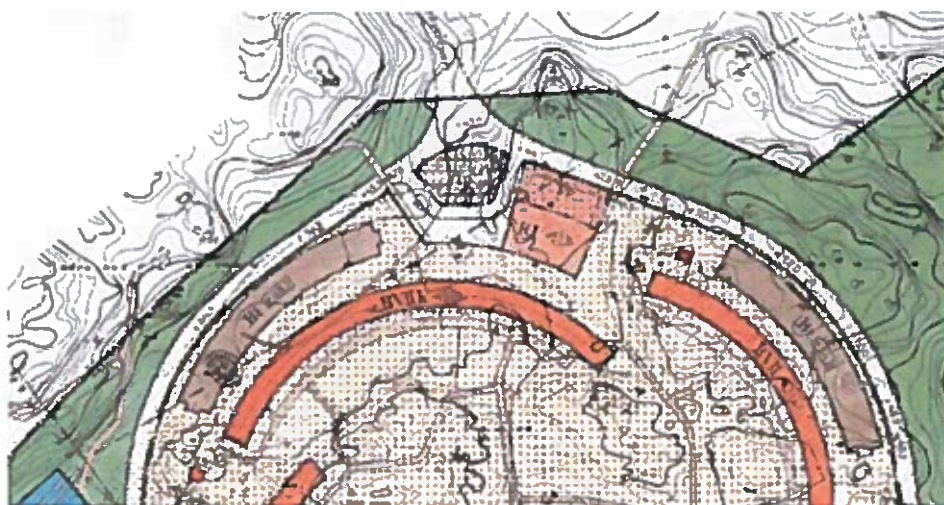


Karta över gällande detaljplaner.

För aktuellt område gäller detaljplan 121, *Förslag till stadsplan för Nybodaberg och Granbacken samt skolområde i Nyboda* fastställd 1966-12-14, och 123 *Förslag till stadsplan för Njupkärrsberg* fastställd 1967-03-21.



Detaljplan 121. För aktuellt område anges parl, gata, vattentrycksstation samt område som ej får bebyggas.



Detaljplan 123. För aktuellt område anges gata, park, parkeringsändamål, parkeringsbyggnad, handelsändamål och område som ej får bebyggas.

Området ligger i direkt anslutning till Granängsringen som uppfördes under 1960-talet. Området är storskaligt och består av fem svängda skivhus som vänder sig inåt kring en stor gård. Kring området finns parkeringsdäck och det sträcker sig en väg för angöring med fordon. Vägen har karaktären av landsväg och saknar till stora delar gång- och cykelbanor. Från området finns för oskyddade trafikanter tre tunnlar och en gångbro att utnyttja för att röra sig till omgivningen. I övrigt, ex. mot hela den östra sidan, utgör Granängsringen en barriär. Vid korsningen Granängsvägen och Granängsringen (vägen) finn ett torg med en före detta busslinga som är kvar efter det att busshållplatsen flyttat ut till gatan med hänsyn till bussarnas svängkapacitet. Vid torget finns viss service i form av t.ex. livsmedelsbutik och pizzeria. Området omges, eller skärmas av mot omgivande områden av kuperad blandskog. Även naturmarken utgör till stora delar en barriär mot omgivningen på grund av den svårtillgängliga topografin.

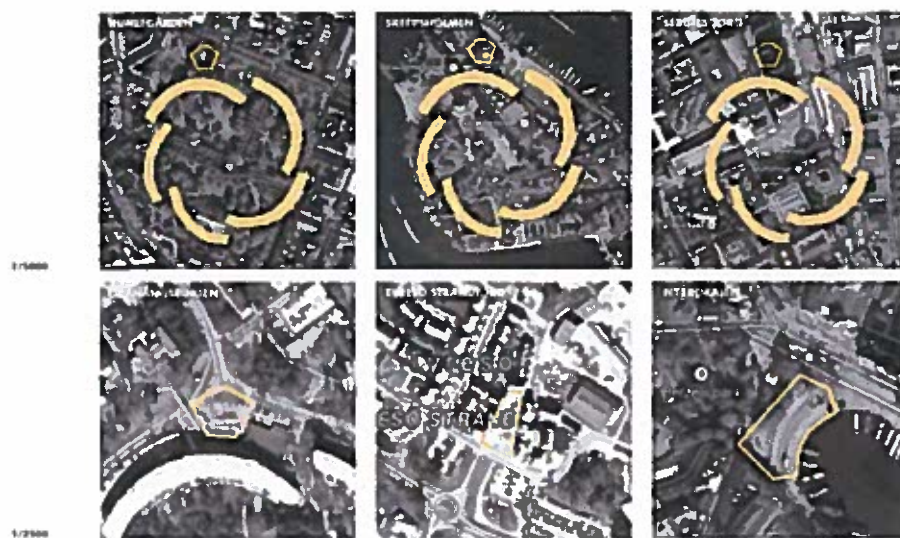
Norr om Granängsringen finns områdena Nybodaberg och Grambackan som också uppfördes under 1960-talet. Dess områden finns uppmärksammade i den inventering av kulturhistoriskt värdefulla områden som tagits fram som underlag till kommunens pågående arbete med en ny översiktsplan. Där anges att områdena visar tidstypisk storskalig flerbostadshusbebyggelse. Husen är placerade i park enligt funktionalismens och modernismens ideal med genomgående lägenheter, balkonger mot söder och väl tilltagna grönytor.

Komplettering av bebyggelse undviks i natur som är av betydelse för områdets karaktär. Kulturmiljöinventeringen är dock inte avvägd mot andra intressen, som t.ex. bostadsförsörjning, tillgänglighet och trygghet.

Brickhouse anger i sin ansökan om planbesked att planen syftar till att stärka Granängstorget som handelsplats och som en plats för samvaro och boende genom att förbättra infrastrukturen, förnya och tillföra verksamhetsytor samt skapa ett stort tillskott av bostäder. Förslaget innehåller cirka 300 lägenheter samt 6000 kvm kommersiell yta innehållande bl.a. en ny ICA-butik. Totalt innehåller förslaget ca 30 000 kvm BTA. Parkering för bostäder föreslås i huvudsak utföras i parkeringsgarage under mark. Planen skall också möjliggöra en fortsatt utveckling av ytterligare bostäder i området. Förslaget "Utvecklingsskiss Granängstorget Tyresö 2015-04-20" innehåller områdes- och platsanalys samt utvecklingsskisser och visualiseringar för koncept och husvolymer.



Illustration från bilaga till Brickhouse ansökan om planbesked.



Del av analys från bilaga till Brickhouse ansökan om planbesked.

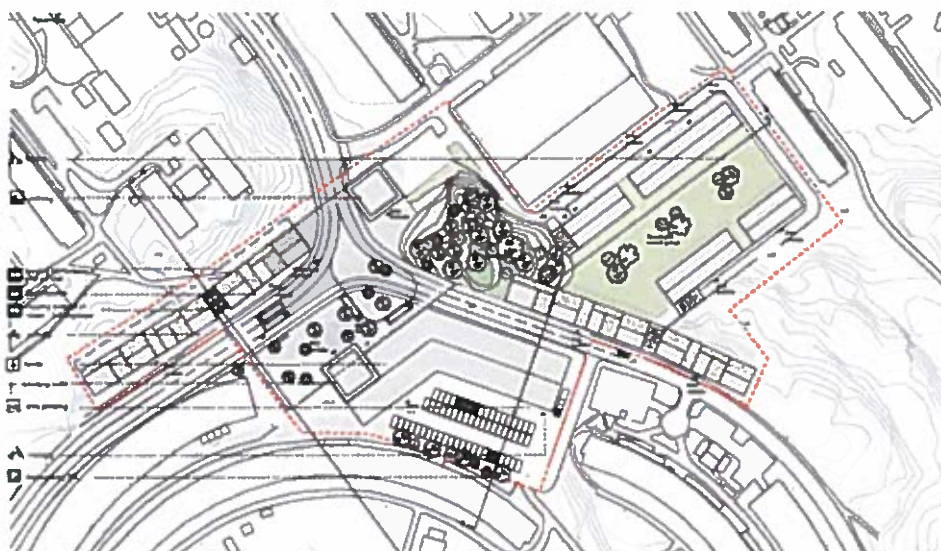


Illustration från bilaga till Brickhouse ansökan om planbesked som redovisar vilket område ansökan avser.



Volymillustration från bilaga till Brickhouse ansökan om planbesked.



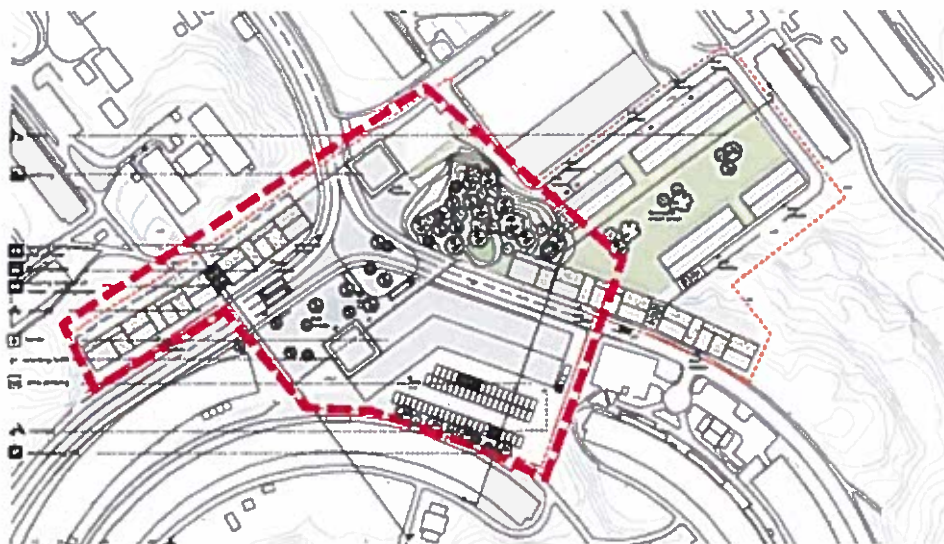
Illustration från bilaga till Brickhouse ansökan om planbesked.

Brickhouse var en av de byggherrar som lämnade anbud i markanvisningstävlingen för etapp ett i Norra Tyresö Centrum. Brickhouse avser att upplåta lägenheterna som bostadsrätter.

Brickhouse förslag till utveckling av området kring Granängstorget är i linje med slutsatser om möjlig exploatering i framtiden i exploateringsutredning. Mer ingående exploateringsgrad, placering, skala, hänsyn till naturmiljö- och kulturmiljövärden, trafikbuller, dagvatten samt kommunala investeringar behöver närmare utredas och anpassas under planarbetet.

En förtätning vid Granängstorget skulle kunna tillföra området fler bostäder och erbjuda en större variation i området av boendestruktur och upplåtelseform i enlighet med kommunens gällande översiktsplan. En förtätning skulle även kunna tillföra bättre underlag för den lokala servicen vid torget samt en möjlighet att utveckla de sociala ytorna vid torget och kopplingarna till omgivningen. Området ligger även i nära anslutning till Tyresö centrum och har därmed mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik, teknisk försörjning, skola och förskola.

För att inte föregå förvaltningens uppdrag, från miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i april 2015, om att upprätta ett planprogram för Wättingestråket avgränsas omfattningen till förslaget nordvästra delar i direkt anslutning till torget samt Granängsringen väster om GC-tunneln. Övriga områden ingår i arbetet med att upprätta planprogram för Wättingestråket.



Område för vilket positivt planbesked föreslås. Resterande delar ingår i det uppdrag om planprogram för Wättingestråket som förvaltningen fick av MSU i april 2015.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder i flerbostadshus vid Granängstorget i Bollmora. Omfattningen bör avgränsas till förslagets nordvästra delar i direkt anslutning till torget samt Granängsringen väster om GC-tunneln. Övriga områden ingår i arbetet med att upprätta planprogram för Wättingestråket som MSU gav i uppdrag till förvaltningen i april 2015. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 3, 2015.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, skala och gestaltning vidare.
- Hänsyn ska tas till topografin samt kultur- och naturmiljövärden.
- Omhändertagande av dagvatten samt trafikbuller behöver utredas.
- Eventuell flytt av befintlig vattentrycksstation behöver utredas.
- God tillgång till kollektivtrafik, service och teknisk försörjning finns i anslutning till området.
- Ingen betydande miljöpåverkan.
- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram tas fram (med grön design).
- Kommunala investeringar (t.ex. gc-bana och utveckling av torget) utreds under planarbetet.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under första kvartalet 2017 om planarbetet påbörjas under tredje kvartalet 2015.