

Tyresö kommun
Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

START-PM
2015-08-16
1 (9)

Diarienummer
2015 KSM 0357

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för bostäder vid Granängsvägen, Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för att tillskapa bostäder i flerbostadshus vid Granängsvägen i Bollmora, inom del av fastigheten Bollmora 1:94.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

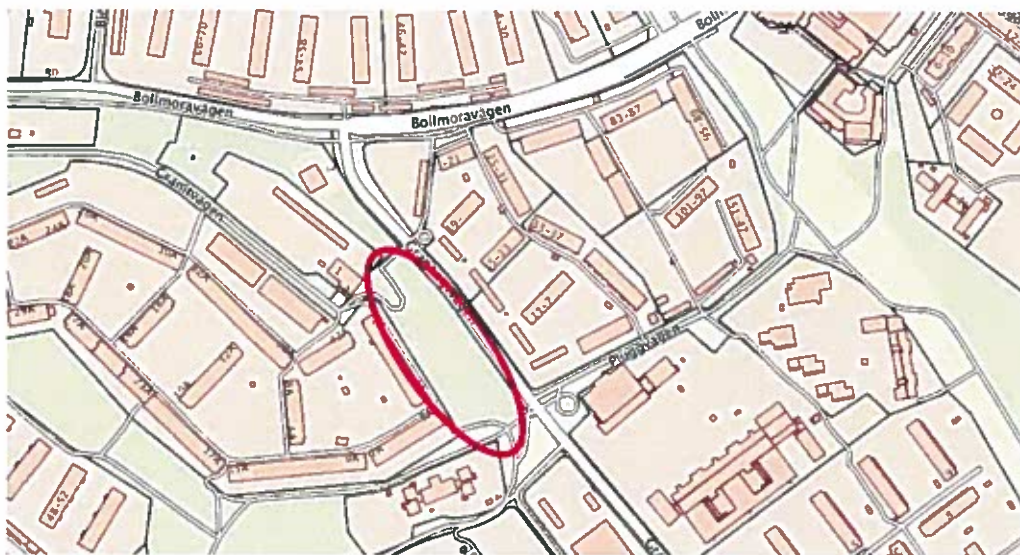

Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef


Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Hökerum inkom i april 2015 med en förfrågan om att ta fram en detaljplan för att tillskapa bostäder med garage i anslutning till Granängsvägen/Hasselbacken. Förslaget innebär att planområdet bebyggs med ca 60-70 lägenheter i flerbostadshus med garage. Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade i maj 2015 att ge positivt planbesked för förslaget.

Förvaltningen bedömer att området är mycket lämpligt för förtätning, bland annat med hänvisning till att det kan bidra med en variation i upplåtelseformer i området samt den goda tillgången till kollektivtrafik och service. I planarbetet ska husens skala, placering, entréer och gestaltning särskilt studeras, för att området ska bidra till ett attraktivt gaturum.



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning i kommundelen.

Bakgrund och förutsättningar

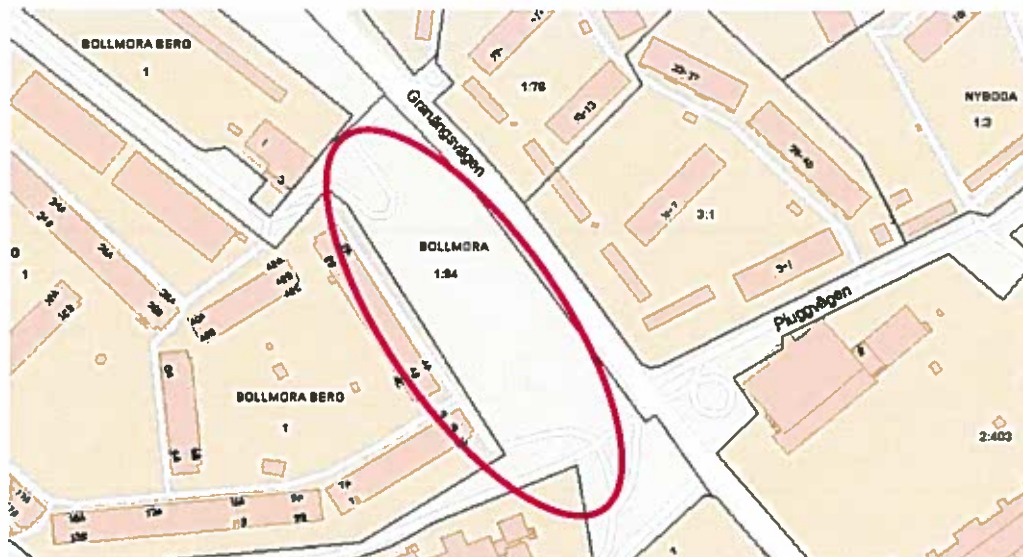
Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i februari 2015 i uppdrag att utreda olika områden för markanvisningar. Det nu aktuella planområdet vid Granängsvägen, är ett av de områden som miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för bostadsbebyggelse.

I april 2015 inkom Hökerum Bygg AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse, vilket ligger i linje med förvaltningens exploateringsutredning. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade sedan den 20 maj 2015 att ge positivt planbesked till förslaget.

Området bedöms vara mycket lämpligt för förtätning, bland annat med hänvisning till att det kan bidra med en variation i upplåtelseformer i området samt den goda tillgången till kollektivtrafik.

Markägförhållanden och gällande detaljplaner

Planområdet utgörs av den kommunalt ägda fastigheten Bollmora 1:94.

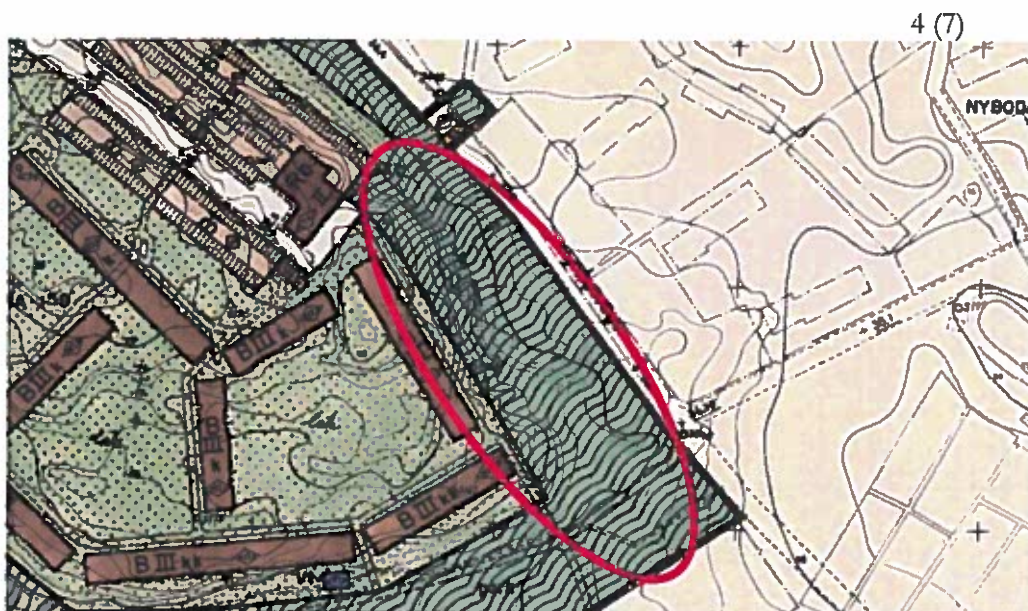


Planområdets ungefärliga avgränsning och läge markerat i rött

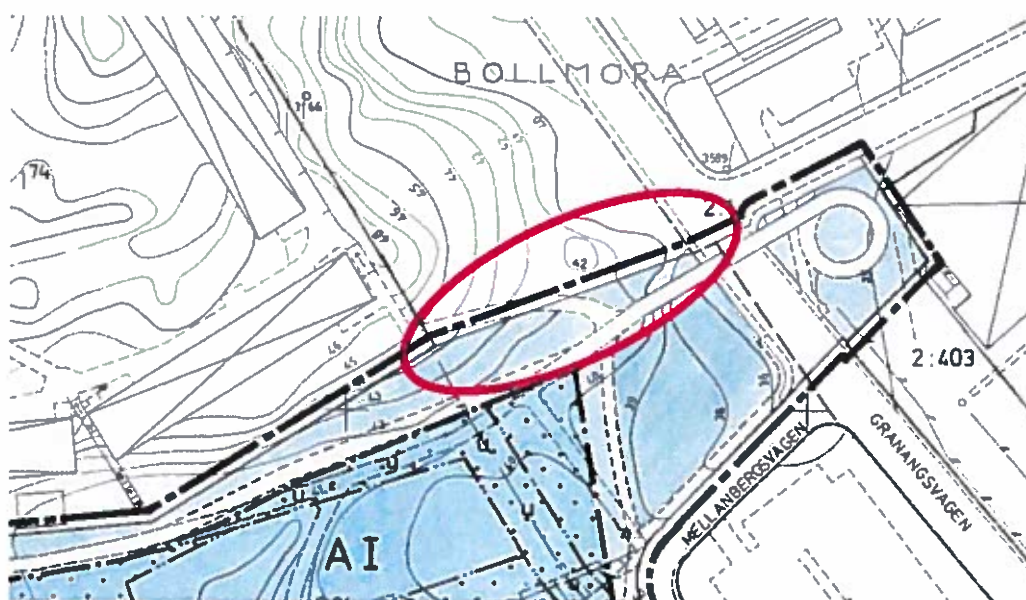


Karta över gällande detaljplaner.

De detaljplaner som berörs är detaljplan 103A, *Stadsplan för Bollmora Berg*, samt detaljplan 187, *Förslag till ändring av stadsplan för del av Bollmora 1:94 m fl (daghem vid Mellanbergsvägen)*. Detaljplanerna fastställdes 1963-10-04 respektive 1981-01-09. Planerna medger i huvudsak allmän platsmark för park respektive park/gata. Genomförandetiderna för planerna har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder för att upprätta ny detaljplan.



Utsnitt från gällande detaljplan 103.A.



Utsnitt från gällande detaljplan 187.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av en natursluttning ner mot Granängsvägen i nordost. Vegetationen utgörs främst av gles blandskog med störst inslag av lövträd. Eftersom Granängsvägen saknar trottoarer på den västra sidan används stigar genom området som en passage mellan de två broarna över Granängsvägen. På höjden i sydväst ligger området Bollmoraberg som uppfördes på 1960-talet. Bostadsbebyggelsen nordost om Granängsvägen vänder sig bort från vägen med parkering i närmast anslutning. I kommunens inventering av kulturhistoriskt värdefulla områden beskrivs Bollmora Berg som ett tidstypiskt flerbostadshusområde, uppfört under det s.k. miljonprogrammet. Husen ligger i en sammanhållen enklav på en höjd, omgiven av parkstråk och utspard natur.

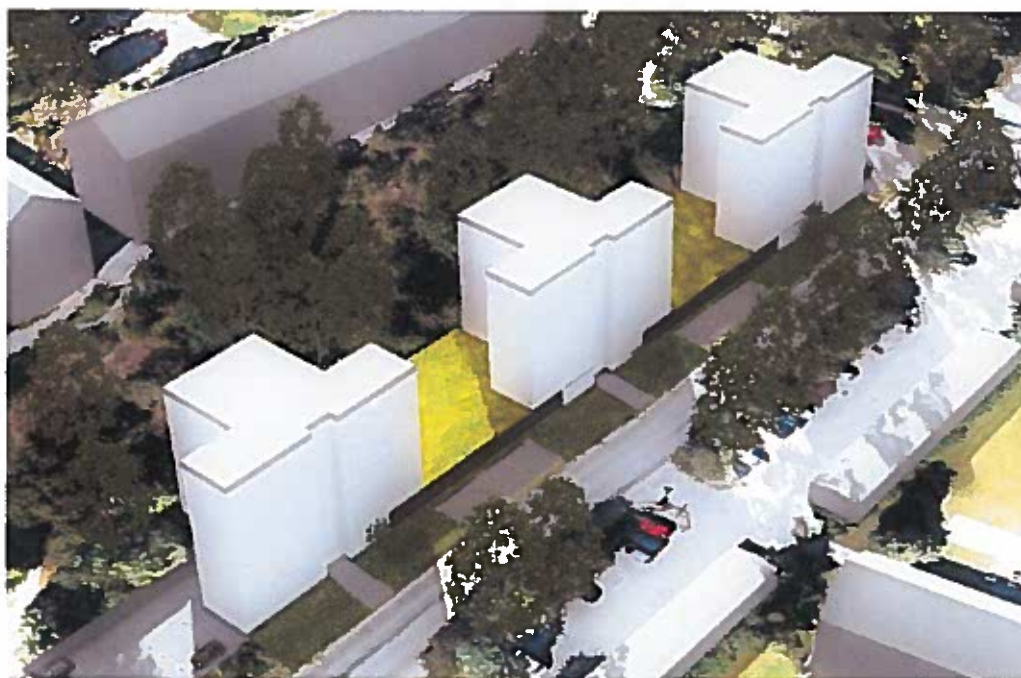
Rekommendationen är att ny bebyggelse bör undvikas i anslutande naturmark som har betydelse för områdets karaktär. Strax norr om området finns en färdig detaljplan för 200 hyresrätter som ska byggas i Tyresö bostäders regi.

Förslaget

I de tidiga skisser som presenterats av Hökerum (2015-04-07) föreslås cirka 70-80 bostadsrättslägenheter. Den föreslagna bebyggelsen inkluderar bostadsrätter och garage.



Illustrationsbild över förslagen, framtagen av Hökerum.



Illustrationsbild för alternativ 2a, framtagen av Hökerum.



Illustrationsbild för alternativ 2b, framtagna av Hökerum.

Frågor att utreda under planarbetet

I det fortsatta planarbetet ska förvaltningen studera vidare och utveckla förslaget så att det stärker och tar tillvara befintliga kvaliteter och kulturhistoriska värden i området. I planarbetet ska husens skala, placering, entréer och gestaltning särskilt studeras. Utformningen av gaturum och ska knyta an till projekten Hasselbacken och Granängstorget för att bidra till en attraktiv helhet och god tillgänglighet för alla trafikslag.

Under planarbetet kommer ett markanvisningsavtal inklusive ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvalitéer vid genomförandet. Kommunens olika policies och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde i någon större utsträckning.

Åtgärder för att minska störningarna i bostäderna från Granängsvägen ska särskilt studeras i planarbetet. I övrigt bedöms inte planförslaget leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Tidplan

Planuppdrag: september 2015

Samråd: 1:a kv 2016

Granskning: 3:e kv 2016

Antagande: 4:e kv 2016

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra flerbostadshus med ca 60 - 70 lägenheter och garage.

Förutsättningar för planarbetet är att:

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