

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

PLANBESKED

2015-10-06

1 (9)

Diarienummer

2015 KSM 0621

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

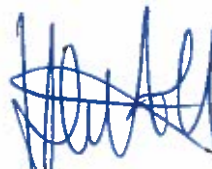
Planbesked för utökad byggrätt för bostäder på parkeringshus vid Granängsringen, Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för att utöka byggrätten och därmed möjliggöra för bostäder ovanpå parkeringshus vid Granängsringen 52-58 i Bollmora. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 4, 2015.



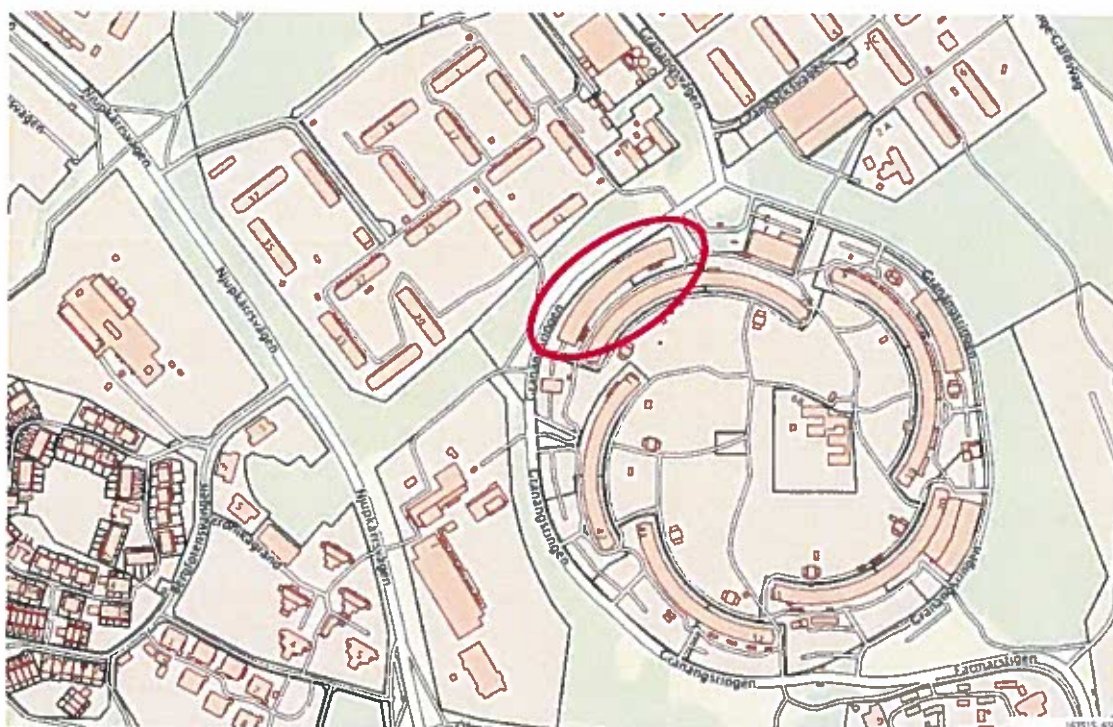
Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Tyresö Bostäder AB inkom till kommunen den 1 september 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för området kring det parkeringshus som utgör Granängsringen 52-58, del av Nyboda 1:12 och Nyboda 1:13. Båda berörda fastigheter äger Tyresö Bostäder AB själva. Syftet är att möjliggöra en påbyggnad på befintligt parkeringshus bestående av mindre lägenheter i två plan.



Aktuellt område vid Granängsringen.

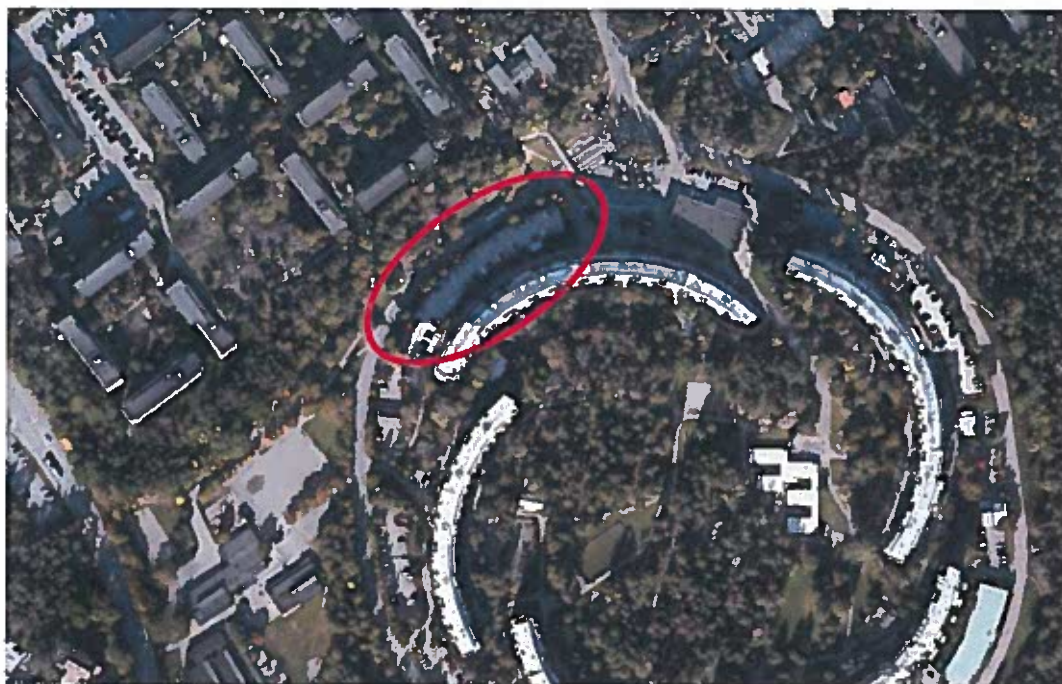
Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för att tillskapa nya bostäder ovanpå befintligt parkeringshus vid Granängsringen för användning som tillfälligt boende.

Beskrivning av ärendet

Tyresö kommun har, tillsammans med landets övriga kommuner, ansvar för att tillskapa möjlighet för att bygga fler bostäder att använda som tillfälliga

boenden. Bakgrunden till detta är det ökade behov av tillfälliga boenden som bland annat uppstått till följd av situationen i omvärlden.

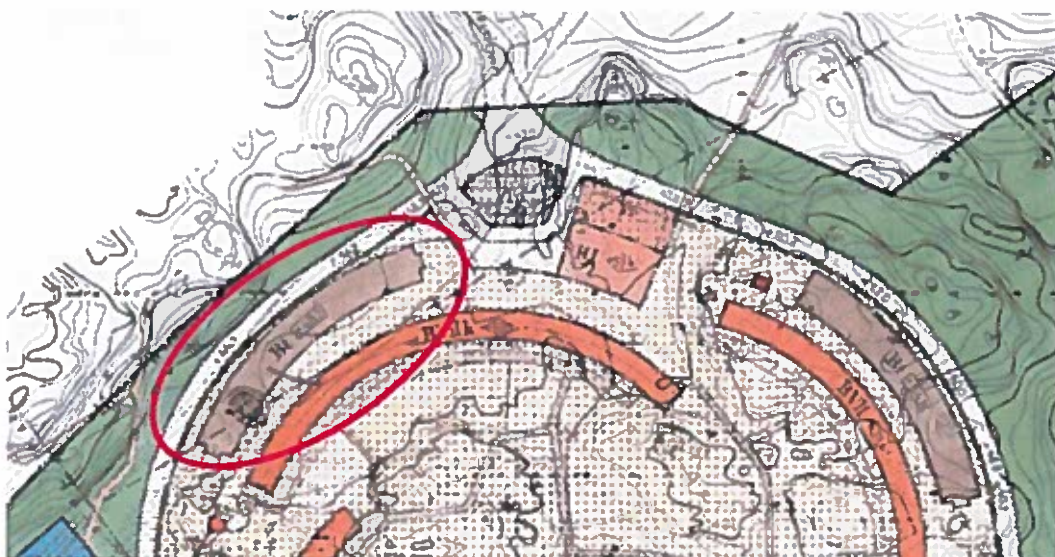
Aktuellt område är inte särskilt utpekade för förtätning eller ny bebyggelse i gällande översiktsplan, men ansluter i öster till Granängstorget som omfattas av pågående planläggning. Planområdet omgärdas även av potentiella platser för förtätning utpekade i den förtätningsstudie som gjorts för Granängstorget. Utredningen redovisar förutsättningarna, analyserar möjligheterna och föreslår platser där det skulle kunna vara möjligt att uppföra ny bebyggelse och utveckla de offentliga miljöerna. Tyresö Bostäder AB:s önskan om att få bygga ovanpå befintligt parkeringshus är därmed i linje med detta. Hela området som Granängsringen utgör kommer också, i samband med programarbetet gällande Wättingestråket, att ses över i sin helhet för eventuella framtida förändringar och utveckling. Detta programarbete har precis startat.



Flygbild över aktuellt område.



Uttekade platser med möjlighet till förtätning från Förtättningsstudie kring Granängstorget, 2015 utförd av Tema för Tyresö kommun.



Gällande detaljplan 123. Inom utsnittet anges allmän platsmark, park, parkeringsändamål, parkeringsbyggnad, handelsändamål, bostadsändamål och område som ej får bebyggas.

För aktuellt område gäller detaljplan 123 Förslag till stadsplan för Njupkärrsberg, fastställd 1967-03-21. Enligt gällande detaljplan utgörs markerat område främst av parkeringsbyggnad och parkeringsändamål som ej får bebyggas.

Området är en del av Granängsringen som uppfördes under 1960-talet. I sin helhet vänder sig bebyggelsen inåt och är till stora delar avskärmat från omgivande bebyggelse både genom bebyggelsens utformning, topografiska förhållanden och omgivande kuperad skog. Området är storskaligt och består av fem svängda skivhus som vänder sig inåt kring en stor gård. Kring området finns parkeringsbyggnader som följer samma bebyggelseform samt 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. Vid korsningen Garnängsvägen och Granängsringen finns Granängstorget där planarbete pågår. Detta planarbete kommer innebära ett tillskott av bostäder, lokaler för verksamheter och service, upprustning av befintligt busstorg och gemensamma vistelseytor.

Granängsringens bebyggelse är uppmärksammas i inventering av kulturhistoriskt värdefulla områden som varit underlag för kommunens pågående arbete med kommande översiktsplan. Kulturmiljövärdena har dock inte avvägts mot andra intressen så som exempelvis bostadsförsörjning.

Då de planerade bostäderna är lokaliserade intill Granängsvägen finns risk för trafikbuller. För bostäder som inte överstiger 35 kvm så bör inte bullernivåer vid fasad uppgå till mer än 60 dB ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter omfattas av dessa restriktioner. Då aktuella bostäder planeras bli mellan 29-33 kvm stora och ligger nära befintlig kollektivtrafik bör dessa riktlinjer kunna tillämpas.



Bilden visar bullernivåerna vid aktuellt område. Rött indikerar en buller nivå på mellan 51-65 db.

Tyresö Bostäder AB anger i sin ansökan om planbesked att de önskar få byggrätten utökad för att möjliggöra påbyggnad av parkeringsbyggnad på Granängsvägen enligt följande:

- Ca 75 lägenheter i två plan, grupperade kring två trapphus ovanpå befintlig parkeringsbyggnad
- Lägenheterna utgörs av olika moduler (29 kvm alt 33 kvm) som kombineras och grupperas i olika utföranden beroende på koppling till trapphus, loftgångar och korridorer
- Lägenheter anges ordnas både som ensidiga anslutandes till korridor och som genomgående anslutandes till loftgång
- Ny bebyggelse anses kunna kopplas till befintliga ledningssystem i området
- Angöringar anges kunna lösas med befintlig utformning
- Hiss kommer att behöva byggas till garageplanen av tillgänglighetsskäl



Illustration av fasad mot gata, skala 1:200.

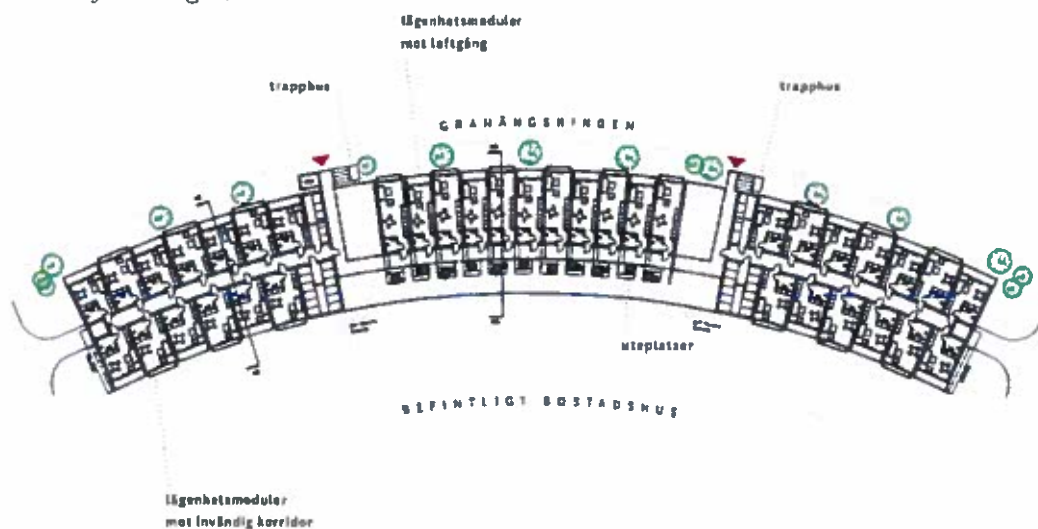
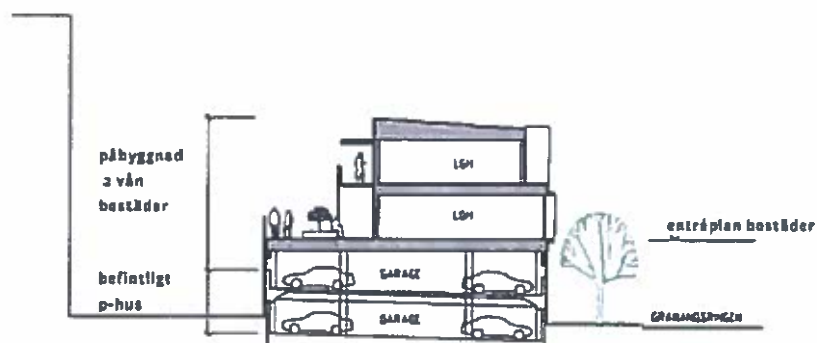
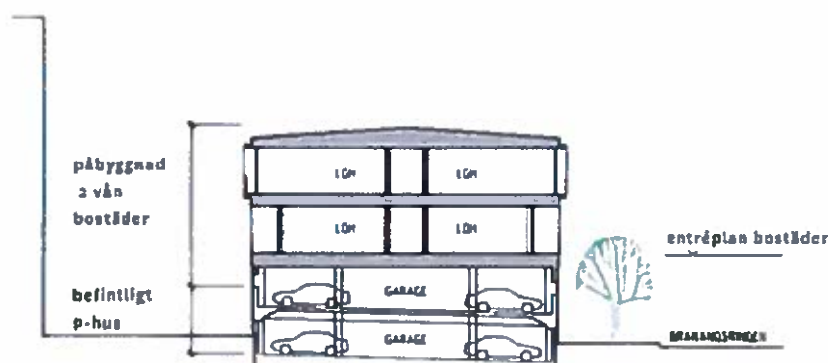


Illustration av planlösningen för entréplan, skala 1:400. Illustrerar både enkelsidiga och genomgående lägenhetslösningar.





Illustrationer på sektionssnitt som visar hur lägenheterna förhåller sig till befintlig bebyggelse och gata. Ena illustrationen visar sektionssnitt med lägenheter anslutande till loftgång, den andra visar sektionssnitt anslutande till korridor. Skala 1:200.

En förtätning av detta slag skulle tillföra området en ny typ av bostäder och kommunen skulle även kunna erbjuda tillfälliga boenden till behovande. Det skulle ge en större variation av boendestruktur i området samt koppla an till annan utveckling kring Granängstorget i Granängsringens norra delar. Förslaget skulle inte innebära att oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse. 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. Vid Granängsringen finns även ett lokalt centrum med livsmedel, pizzeria och några butiker.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder i form av smålägenheter ovanpå befintligt parkeringshus vid Granängsvägen 52-58 i Bollmora. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 4, 2015.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Planarbetet ska utreda bullernivåer och anpassad utformning av bebyggelse vidare.
- Hänsyn ska tas till kulturmiljövärden.
- Ingen betydande miljöpåverkan.
- Exploateringsgrad och placering i förhållande till befintlig bebyggelse utreds.

- Utformning och arkitektonisk kvalitet för bebyggelsen är i linje med övrig utveckling i området
- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram tas fram (med grön design).
- Fastighetsägarna inför planarbetet kan visa på att tillfart, parkering, hantering av dagvatten samt anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan anordnas.

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