

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
planchef

PLANBESKED

2016-03-03

1 (6)

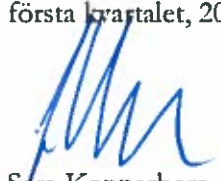
Diarienummer
2016/KSM0553 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

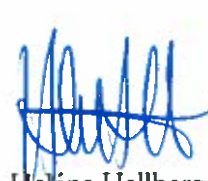
Planbesked för Bollmora 1:85 och del av Bollmora 1:94 för bostäder, kyrka och lokaler vid Bollmora vägen och Granitvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Bollmora 1:85 och del av fastigheten Bollmora 1:94 för att tillskapa ny kyrka, lokaler och bostäder i flerbostadshus och stadsradhus vid Bollmoravägen och Granitvägen i Bollmora. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under första kvartalet, 2016.



Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Filadelfiaförsamlingen Stockholm inkom till kommunen i februari med en förfrågan om att ändra detaljplanen för området mellan Bollmoravägen och Granitvägen i Bollmora. Syftet är att göra det möjligt att uppföra ett nytt aktivitetshus som inrymmer kyrka, café, secondhandbutik och lokaler för social verksamhet i ett nytt läge på tomten. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en detaljplan för att möjliggöra angiven markanvändning.



Aktuellt område mellan Bollmoravägen och Granitvägen.

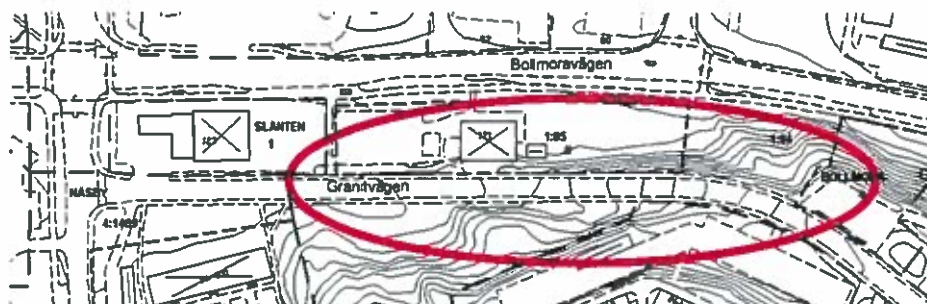
Beskrivning av ärendet

Under februari 2016 inkom Filadelfiaförsamlingen Stockholm som driver verksamheten i Tyresö Pingstkyrka till kommunen med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra för att utveckla fastigheten Bollmora 1:85 och del av fastigheten Bollmora 1:94. Fastigheten Bollmora 1:85 ägs av Filadelfiaförsamlingen Stockholm och Bollmora 1:94 är i kommunal ägo.



Flygbild över det aktuella området.

På fastigheten Bollmora 1:85 finns idag Tyresö Pingstkyrka, parkering för kyrkans behov samt en trädbevuxen gräsyta. Inom kommunens mark utgörs området av trädbevuxen naturmark. Längst i väster, inom fastigheten Bollmora 1:85, är nivåskillnaden för det aktuella området mellan Bollmoravägen och granitvägen liten. Ju längre österut man rör sig ökar nivåskillnaden. I öster är nivåskillnaden mellan de två vägarna cirka 10 meter. Längst i öster ansluter det aktuella området till detaljplan för Hasselbacken.



Kartutsnittet ovan visar nivåskillnaderna mellan Bollmoravägen och Granitvägen.

Sökanden bedriver även verksamhet med secondhandbutik i Bollmora verksamhetsområde. Filadelfiaförsamlingen Stockholms ansökan avser att utveckla området för att kunna samla och utveckla verksamheten genom att uppföra ett aktivitetshus som inrymmer kyrka, café, secondhandbutik och lokaler för social verksamhet. Utöver detta föreslås även för bostäder i flerbostadshus mot Bollmoravägen, stadsradhus mot Granitvägen samt möjligheter till studentboende, vårdboende och trygghetsboende. Förslaget innebär att den befintliga kyrkan rivs för att kunna uppföra stadsbebyggelse i 5 våningar samt ytterligare en 6:e indragen våning och utveckla Bollmoravägen som en stadsgata. Gestaltningen beskrivs i förslaget som moderns men igenkänningsbart harmonisk utifrån kvartersstadens idéal. Kyrkan och aktivitetshuset vill sökanden ska kännetecknas av mer välkomnande transparens och modernistisk enkelhet. Förslaget omfattar ca 200 lägenheter och ca 1400 kvm kyrka och lokaler.

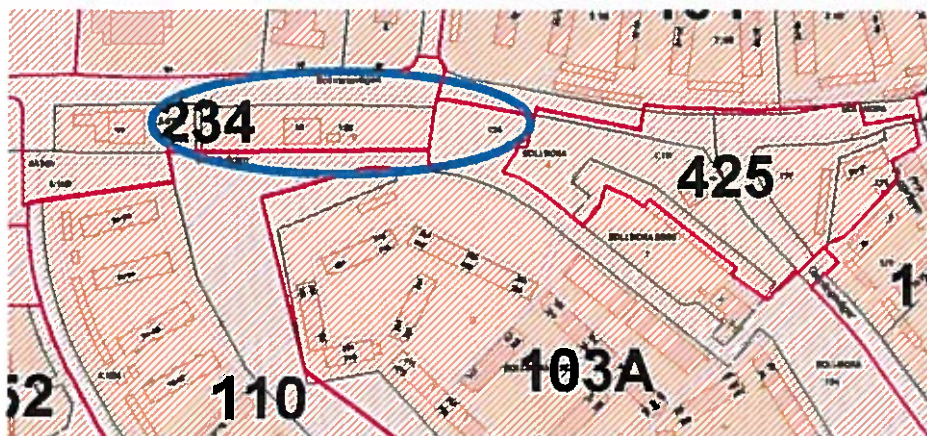
Kvarteret kommer enligt förslaget att i huvudsak att angöras från Granitvägen, men med entréer mot Bollmoravägen. Parkeringen avses ske under mark och i ett delvis nedsänkt parkeringsdäck i två våningar. Se *Bilaga 1* för sökandes förslag och illustrationer.



Illustration mot Bollmoravägen.



Illustration mot Granitvägen.



Karta över gällande detaljplaner.

För aktuellt område gäller detaljplanerna:

- 234, *Detaljplan för västra delen av området mellan Bollmoravägen och Granitvägen*. Detaljplanen vann laga kraft 1990-07-05.
- 103A, *Stadsplan för Bollmora Berg*. Stadsplanen fastställdes 1963-10-04.

I detaljplanerna anges kyrka och allmän platsmark för park.

Genomförandetiderna för planerna har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder att upprätta ny detaljplan.

Området ligger i anslutning till Tyresö centrum och har därmed mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service. Även tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning, skola och förskola är mycket god.

Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra ny kyrka, lokaler och bostäder i flerbostadshus och stadsradhus vid Bollmoravägen och Granitvägen i Bollmora. En förtätning skulle kunna tillföra området både attraktiva bostäder och lokaler på till största delen redan i anspråktagen mark. De tilltänkta nya bostäderna skulle kunna erbjuda en variation av boendestruktur och upplåtelseform i ett centrumnära läge och bidra till att uppnå kommunens mål om att tillskapa 300 nya bostäder/år. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 2, 2016.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, utbredning mot öster, skala, landskapsbild och gestaltning vidare.
- Hänsyn ska tas till topografin samt eventuella naturmiljövärden.
- Omhändertagande av dagvatten, trafikbuller och risker behöver utredas för att kunna säkerställa en god boendemiljö.
- Trafikalstring på omgivande gator och specifik på korsningen Bollmoravägen – Njupkärrsvägen.
- 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. huvudstråk för gc-bana längs med Bollmoravägen i enlighet med cykelplanen, gc-bana längs Granitvägen, gestaltning av Granitvägen) utreds under planarbetet.
- Samordningen med projektet Hasselbacken.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under andra kvartalet 2017 om planarbetet påbörjas under första kvartalet 2016.