

Tyresö kommun

Stefan Stare
planarkitekt (ETTELVA Arkitekter)

START-PM

2016-03-04

1 (12)

Diarienummer

2016/KSM0448 214

Miljö och Samhällsbyggnadsutskottet

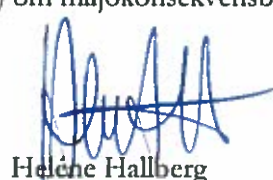
Planuppdrag för bostäder vid Granitvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan med standardförfarande för bostäder vid Granitvägen i Bollmora.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.


Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef


Heléne Hallberg
planchef

Beskrivning av ärendet

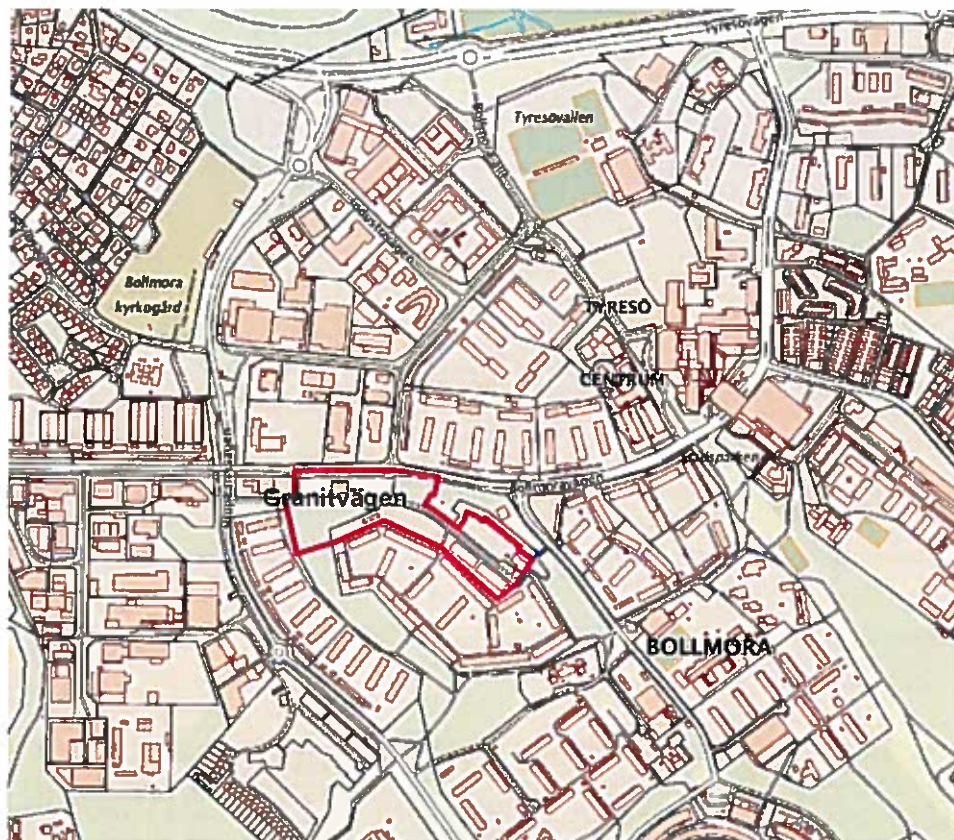
Bakgrund

SVEAB inkom i maj 2015 med en ansökan om planbesked för en ny detaljplan för hyresrätter i ett område söder om Granitvägen, relativt nära infarten från Njupkärsvägen. Parallellt med detta presenterade Brf Solhöjden i Tyresö ett förslag till förtätning med bostadsbebyggelse på parkeringsytor längre upp på Granitvägen. Tillsammans bedömdes SVEABs och Brf Solbackens förslag, med vardera cirka 150 bostäder, kunna ligga till grund för ett förslag till ny detaljplan.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i augusti 2015. Samhällsbyggnadsförvaltningen (dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen) bedömde att det är möjligt att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder i flerbostadshus vid Granitvägen. En förtätning kan tillföra området attraktiva bostäder på kollektivtrafiknära mark som till stora delar redan är ianspråktagen. De nya centrumnära bostäderna kan också bidra med blandade upplåtelseformer och en varierad bebyggelsestruktur.

I februari 2016 inkom även Filadelfiaförsamlingen i Stockholm med en ansökan om planbesked för utveckling av området kring Tyresö pingstkyrka, mellan Granitvägen och Bollmoravägen. Förslaget innefattar totalt cirka 200 lägenheter, samt allaktivitetshus med bl.a. kyrkolokaler, café och second hand-butik.

Med utgångspunkt i de tre olika arkitektförslagen bedöms en förtätning av bebyggelsen kring Granitvägen kunna samordnas och provas inom ramen för en ny detaljplan för främst flerbostadshus. Hänsyn ska tas till såväl befintlig bebyggelse som till kommande bebyggelsen vid Hasselbacken.



Planområdets läge i Bollmora, preliminär avgränsning.

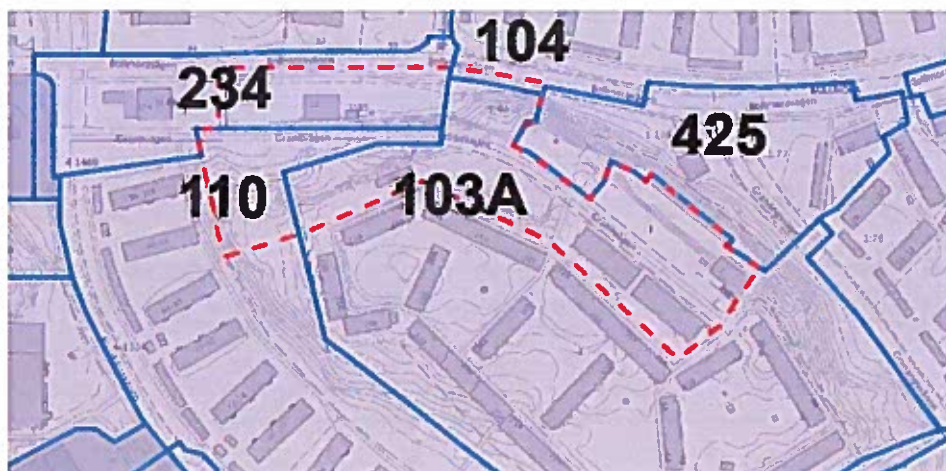
Planförhållanden

Aktuellt planområdet innefattar preliminärt följande fastigheter.

- del av Bollmora 1:94, en kommunalt ägd fastighet
- del(ar) av Bollmoraberg 1, som ägs av Brf Solhöjden
- Bollmora 1:85, som ägs av Filadelfiaförsamlingen Stockholm

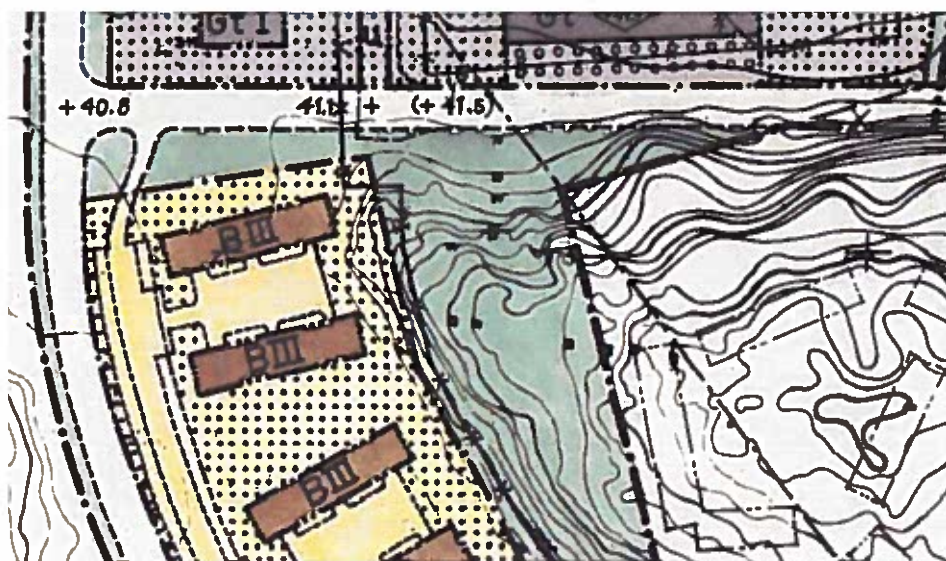
För aktuellt planområde gäller följande detaljplaner.

- Detaljplan nr 110 (*Område väster om Bollmora Berg*, laga kraft 1965-04-08)
- Detaljplan nr 103A (*Stadsplan för Bollmora Berg*, laga kraft 1963-10-04)
- Detaljplan nr 104 (*Stadsplan för Björkbacken*, laga kraft 1964-01-23)
- Detaljplan nr 234 (*Detaljplan för västra delen av området mellan Bollmoravägen och Granitvägen*, laga kraft 1990-07-05)



Preliminärt nytt planområde (röd streckad linje) samt gällande planer (blå linjer).

I detaljplan nr 110 anges för västra delen av aktuellt område allmän platsmark i form av park och gata (Granitvägen).



Utsnitt från gällande detaljplan, nr 110.

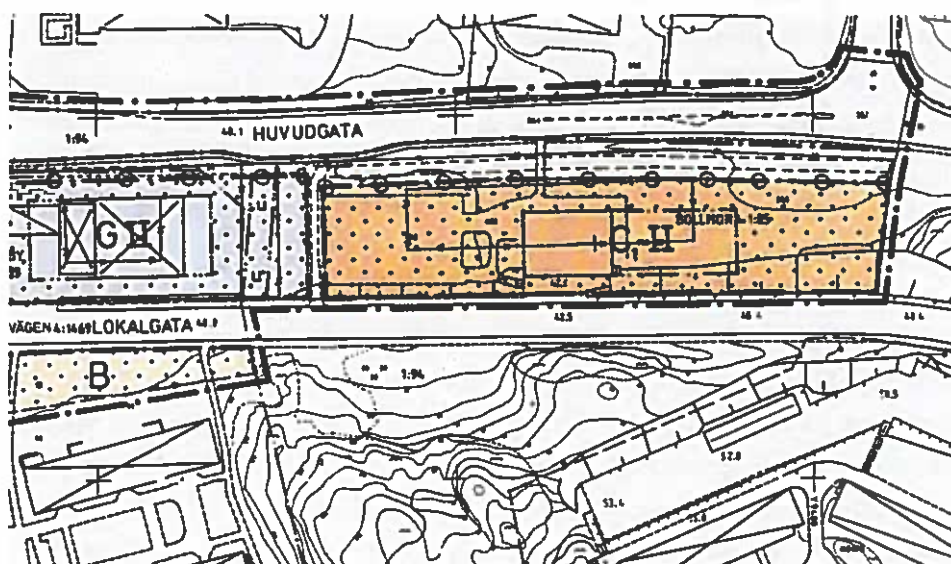
I detaljplan nr 103A anges för det nu aktuella området allmän plats i form av gata samt kvartersmark främst i form av område för bilplatser, med ett mindre område för kommersiellt ändamål och panncentral i två våningar samt prickad mark, dvs. mark som inte får bebyggas.



Utsnitt från gällande detaljplan, nr 103A.

I detaljplan nr 104 anges allmän plats i form av gata för ett mycket litet område som preliminärt ingår i nu aktuellt planområde.

För aktuellt område anges i detaljplan nr 234 kvartersmark för kyrka i två våningar med omkringliggande prickad mark som inte får bebyggas samt utfartsförbud och ett smalare parkområde intill huvudgatan Bollmoravägen.



Utsnitt från gällande detaljplan, nr 103A.

Genomförandetiden för dessa detaljplaner har gått ut, vilket innebär att en ny plan kan upprättas utan beaktande av eventuella rättigheter i gällande plan.

I direkt anslutning till aktuellt planområde i nordost gäller detaljplan nr 425 (*Detaljplan för bostäder vid Hasselbacken*, laga kraft 2014-01-20).

Aktuellt detaljplaneförslag pekas inte ut i kommunens gällande översiktsplan (antagen 2008-04-17). Planområdet angränsar dock till Bollmoras två utvecklingsområden: Tyresö centrum samt arbetsplatsområdet Industrivägen. Enligt gällande översiktsplan ska det i kommunen finnas varierade bostadsområden med olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer. Förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt. Aktuell detaljplan bedöms överensstämma med översiktsplanens inriktning att förtäta i ett lämpligt läge med bostadstyper och upplåtelseformer som kompletterar det befintliga beståndet.

En ny översiktsplan håller på att tas fram. Samrådet pågick 20 februari – 20 april 2015. Det aktuella bebyggelseförslaget överensstämmer med samrådsförslaget för ny översiktsplan.

Beskrivning av planområdet

Planområdet omfattar ca 3,5 ha och består i sydväst av en naturslutning mot Granitvägen, i nordväst av pingstkyrkans parkering, kyrkobyggnad och ett mindre grönområde öster om kyrkan, delvis kuperat ned mot Bollmoravägen. I öster utgörs aktuellt planområde främst av parkeringsplatser på asfalterad mark och i parkeringsdäck samt en mindre byggnad med närbutik. Vegetationen utgörs främst av blandskog med större inslag av lövträd. I direkt anslutning till planområdet ligger Bollmoraberg som uppfördes under 1960-talet.

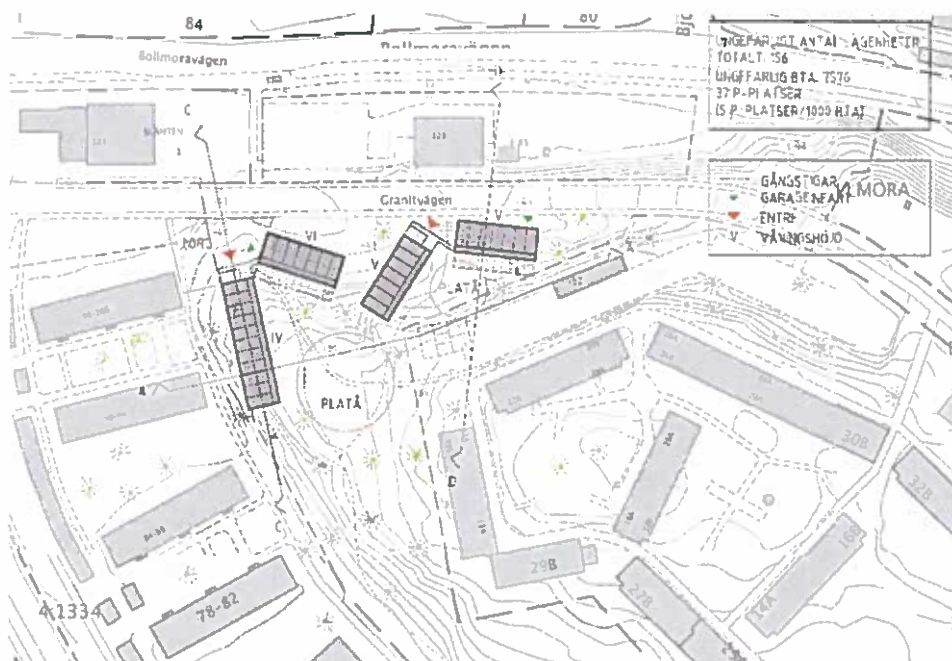
Bollmoraberg finns uppmärksammat i den inventering av kulturhistoriskt värdefulla områden som tagits fram som underlag till kommunens pågående arbete med en ny översiktsplan. Där anges att området visar tidstypisk storskalig flerbostadshusbebyggelse. Husen är placerade i park enligt funktionalismens och modernismens ideal med genomgående lägenheter, balkonger mot söder och väl tilltagna gårdar. Det konsekventa och stora greppet i planeringen, såväl som de enkla och sparsmakade detaljerna, är aspekter av betydelse för kulturmiljön.

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.

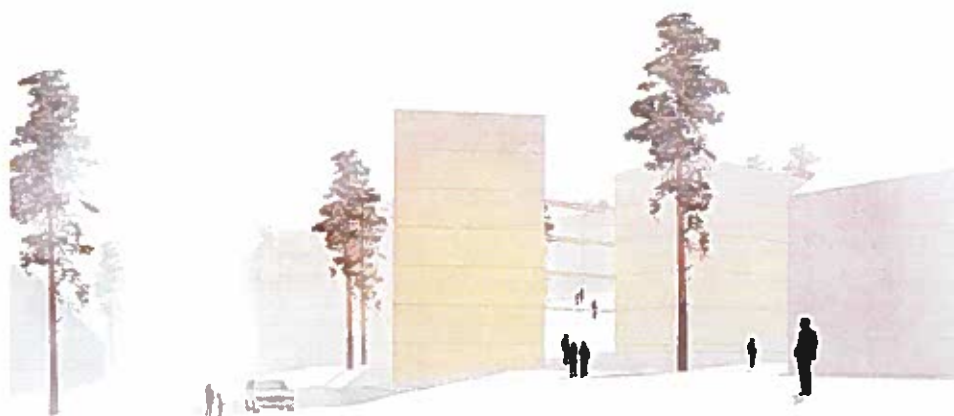
Planförslaget

Planområdet föreslås bebyggas med i huvudsak flerbostadshus, i enlighet med ansökningarna om planbesked från SVEAB, Brf Solhöjden och Filadelfiaförsamlingen i Stockholm. I planarbetet kommer bebyggelsens skala, volymspel, placering, utformning m.m. studeras närmare för att planförslaget ska kunna möjliggöra en så god bebyggd helhet som möjligt.

SVEAB anger i sin ansökan om planbesked att planen syftar till att uppföra bostadsbebyggelse i flerbostadshus. Förslaget omfattar totalt cirka 150 lägenheter. Lägenheterna är tänkta att upplåtas med hyresrätt. Bilparkering för bostäder föreslås i huvudsak utföras i parkeringsgarage under mark.



Situationsplan från SVEABs ansökan som visar möjlig husplacering (White arkitekter)



Gatury från SVEABs ansökan som visar möjlig busplacering (White arkitekter)

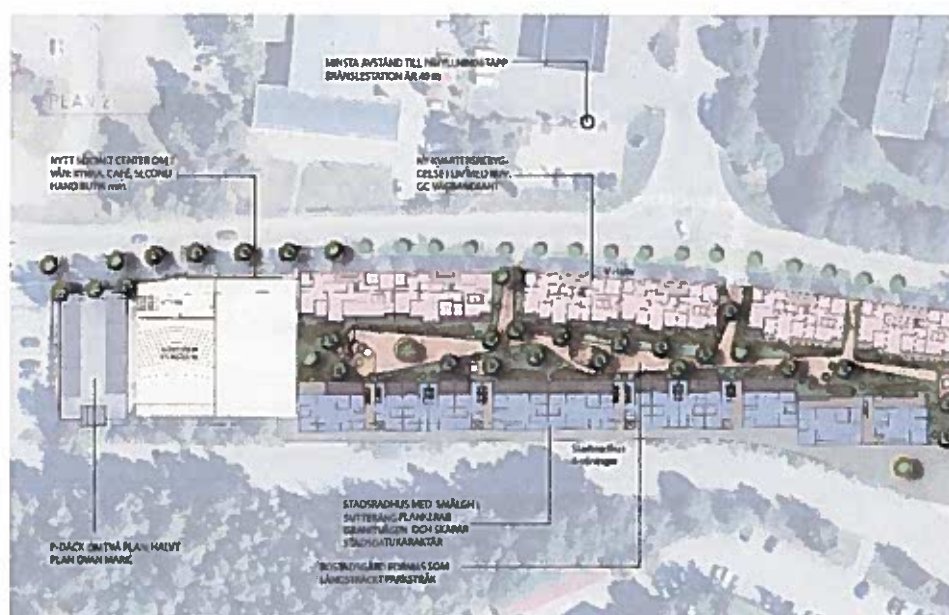
Bostadsrättsföreningen Solhöjden har i sin ansökan om planbesked föreslagit fyra punkthus med 6 – 8 våningar i den nordvästra delen av fastigheten och fyra lamellhus med cirka 6 våningar i den nordöstra delen. Totalt föreslås cirka 150 bostäder. Bostäderna är tänkta att upplåtas med bostadsrätt. Även här föreslås bilparkeringen för bostäderna i huvudsak utföras i parkeringsgarage under mark.



Situationsplan från Brf Solhöjdens ansökan med möjlig busplacering (Vida arkitektkontor)



Vy från Brf Solhöjdens ansökan med möjlig placering och utformning (Vida arkitektkontor)
 I Filadelfiaförsamlingens ansökan om planbesked ingår, förutom allaktivitetshus med bl.a. kyrkolokaler, café och second hand-butik, preliminärt 200 lägenheter. Mot Bollmoravägen föreslås bebyggelsen ges en stadsmässig utformning med preliminärt cirka 6 våningar. Mot Granitvägen föreslås en lägre skala med stadsradhus.



Situationsplan från församlingens ansökan med möjlig husplacering (Reierstam arkitektur)



Gatuvy (Bollmoravägen) från ansökan som visar möjlig husplacering (Reierstam arkitektur)

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

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och biläggs start-PM.

Planförslaget är förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken. Lokaliseringen av den föreslagna nya bebyggelsen sker i anslutning till befintlig bebyggelse i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge, vilket innebär en god markhushållning. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Hälsa och säkerhet kommer att beaktas genom hänsyn till bl.a. buller-, risk- och dagvattenhantering, vilket kommer att påverka planens utformning. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Således behöver en miljöbedömning, med tillhörande upprättande av miljökonsekvensbeskrivning (MKB), inte göras.

Frågor som ska behandlas i kommande planarbete

- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, skala, stads-/landskapsbild och gestaltning.
- Hänsyn ska tas till topografin samt kulturmiljö- och naturvärden.
- Omhändertagande av dagvatten, trafikbuller och risker ska utredas.
- Markanvisningsavtal, inklusive kvalitetsprogram med grön design, ska tas fram.
- Kommunala investeringar (t.ex. gång- och cykelbana med huvudstråk för cykel längs Bollmoravägen samt ny utformning av Granitvägen) utreds under planarbetet.
- Samordning med projektet Hasselbacken.

Planförfarande

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Planförslaget är förenligt med samrådsförslaget för ny översiktsplan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Projektgrupp

Martin Ivarsson (NAI Svefa), projektledare mark & exploatering
Stefan Stare (ETTELVA Arkitekter), projektledare plan, planarkitekt
Erik Nordenstam (ETTELVA Arkitekter), planarkitekt

Tidplan

Planuppdrag mars 2016
Samråd november 2016
Granskning vår 2017
Antagande höst 2017

Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen kan ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan i anslutning till Granitvägen i Bollmora. Planförslaget kommer i huvudsak att omfatta bostäder i flerbostadshus, samt inslag av verksamheter såsom kyrka, café och second hand-affär, och eventuellt småhus/stadsradhus. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under hösten 2017 om planarbete kan påbörjas i mars 2016.