

TJÄNSTESKRIVELSE

Tyresö kommun
Christian Nützel
Planarkitekt

2013-05-20
1 (5)

Diarienummer
2011 KSM 0135

Kommunstyrelsen
Tyresö kommun

Beslut om granskning gällande detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet godkänner granskningshandlingarna för detaljplan för "Bostäder vid Hasselbacken" samt ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning. Planprocessen sker med s.k. normalt förfarande.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Planchef

Sammanfattning

Tyresö Bostäder har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för området söder om korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen, strax väster om Tyresö centrum, för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen har nu upprättat ett planförslag som innebär att ca 200 bostäder i 4-6 våningar med tillhörande parkeringsgarage och kontor samt lokaler kan uppföras inom planområdet.

Planförslaget har varit på samråd under perioden 23 november – 16 december 2012. Under samrådet inkom 8 yttranden, varav 1 från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Efter samrådets slut har ytterligare ett yttrande (privatperson) inkommit. Samrådet har lett till vissa ändringar i planförslaget.

Beskrivning av ärendet

Behovet av centrala och attraktiva bostäder i kommunen är stort. Tyresös befolkning åldras och många vill lämna sina villor och småhus och flytta närmare kommersiell och offentlig service. Tyresö bostäder har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för området söder om korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen, strax väster om Tyresö centrum, för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse.

I översiktsplanen pekas området ut som område för tätare bostadsbebyggelse. För fastigheterna gäller stadsplan för Bollmora Berg (nr. 103) som vann laga kraft 1963-10-04; Stadsplan för kvarteren Hasselbacken, Fkbacken och Skolbacken (plan nr. 116) som vann laga kraft 1966-05-20, samt detaljplan för Restaurang vid Granängsvägen (nr. 325), laga kraft 2004-04-01.

I dag består området öster om Granängsvägen av en plan gräsyta och ett parkeringsgarage som hör till Tyresö Bostäders befintliga bostadsbestånd. Väster om Granängsvägen ligger en restaurang (fastigheten ägs av Tyresö Bostäder) omgärdad av kommunal parkmark. Delar av området är utpekade för tätare bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2008.

Det berörda området är inte med i det program för utveckling och förnyelse av Tyresö centrum antogs i mars 2007, men samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö centrum.

Planförslaget har varit på samråd under perioden 23 november – 16 december 2012. Under samrådet inkom 8 yttranden, varav 1 från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Efter samrådets slut har

ytterligare ett yttrande (privatperson) inkommit. Samrådet har lett till att följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse gällande riskavstånd till befintliga, intilliggande verksamheter (bensinstationer).
- Planområdet har utökats och inkluderar nu även det område som är avsett att användas som parkering i anslutning till Tyresö Bostäders kontor (med angöring från Granitvägen). Planområdets avgränsning har även förändrats utefter gällande fastighetsgränser, slänter m.m. samt för att inrymma parkeringshuset som flyttats något till väster.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt gällande eventuella risker för ras eller blocknedfall.
- Byggnadskropparna har dragits isär något för att möjliggöra infart till den västra innergården.
- Möjligheten att angöra en infart från Bollmoravägen till planområdets västra del (innergård etapp 1) har lagts till i plankartan samt möjligheten till utfart från samma innergård ut mot Granängsvägen.
- Bestämmelsen ”Lokalgata” har ändrats till ”Huvudgata” (avser Bollmoravägen och Granängsvägen).
- En översiktlig utredning som behandlar omhändertagande av dagvatten inom planområdet har tagits fram av Ramböll.

Planförslaget

Planområdet består av två etapper – etapp 1 (väster om Granängsvägen) och etapp 2 (öster om Granängsvägen). Bebyggelsen är placerad relativt tätt längs gatorna för att öka områdets stadsmässighet och därigenom skapa ett mer intimt och trafiksäkert stadsrum samtidigt som det möjliggör tillskapandet av bullerskyddade baksidor. Syftet är att skapa ca 200 lägenheter i 4-6 våningar med ett tillhörande parkeringsgarage, kontor och övriga lokaler.

Inom etapp 1 består bebyggelsen av tre, isärdragna huskroppar för att möjliggöra för ljusinsläpp och möjlighet till passage till och från områdets innergård. Bebyggelsen inom den nordvästra delen av etapp 1, som gränsar mot korsningen Granängsvägen/Bollmoravägen, uppförs så att en torgyta med mindre verksamheter kan skapas. Genom områdets innergård löper en offentlig gångväg som ansluter till den gång- och cykelbro ("kringlan") som löper över Granängsvägen.

Granängsvägen smalnas av och förses med trädplantering samt dubbelsidig markparkering i anslutning till korsningen Bollmoravägen/Granängsvägen (i anslutning till den föreslagna torgytan). Detta innebär ett mer intimt och trafiksäkert gaturum som uppmuntrar till social interaktion genom de funktioner (t.ex. restaurang/frisör/etc.) som kan etableras här. För att förbättra tillgängligheten med cykel till och från området anläggs längs Granängsvägens östra sida en gång- och cykelväg som i förlängningen kan ansluta till Granängsringen. Granängsvägens västra sida förses med trottoar.

Planområdets västra sida (etapp 2) består av tre huskroppar som likt etapp 1 är isärdragna. Husens baksidor, dvs. innergården, vetter mot sydväst och kan trots den relativt begränsade ytan ge möjlighet till en ljus, bullerdämpad boendemiljö. Detaljerade frågor gällande bebyggelsens och utemiljöns utformning behandlas i det kvalitetsprogram hör till granskningsförslaget.

Enligt den bullerutredning som tagits fram under oktober 2012 ger områdets förutsättningar upphov till möjligheten att bygga bostäder med mycket god ljudkvalitet. Ca. 75% av lägenheterna inom området kan uppföras med avstegsfall A, dvs. högst 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen. För övriga lägenheter innehålls avstegsfall B, högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen.

Parkering för hela området kommer att ske i det parkeringsgarage i fem våningar som tillåts uppföras i områdets västra del, närmast pingstkyrkan. På parkeringsgaraget, som angörs med bil från Granitvägen, möjliggörs uppförandet av ett kontor för Tyresö Bostäder. Parkeringshusets väggar ska uppföras med s.k. vertikal grönska, dvs. klätterväxter.

För att förbättra dagvattenhanteringen inom området kommer ett antal åtgärder att genomföras. Kontoret ska uppföras med s.k. grönt tak (av sedum eller liknande material). Även kompletterande bebyggelse, dvs. cykelställ, avfallshanteringskyl m.m. och entréer ska förses med gröna tak för att förbättra dagvattenhanteringen. I den övergripande dagvattenutredningen som har tagits fram av Ramböll till granskningskedet beskrivs dessa åtgärder närmare.

För att förbättra trafiksäkerheten för korsningen Granängsvägen-Bollmoravägen kommer övergångsställen i anslutning till korsningen att höjas upp.

Till planförslaget hör följande utredningar:

- En geoteknisk utredning utförd av Tyréns (inför samrådsskedet).
- En bullerutredning utförd av Åkerlöf Halin akustik (inför samråd).
- En dagvattenutredning utförd av Ramböll (inför granskning).
- En skuggstudie som behandlar solförhållanden utförd av Reflex arkitekter (inför samråd, men uppdaterad inför granskning).

Slutsats

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet godkänner granskningshandlingarna för detaljplan för "Bostäder vid Hasselbacken" samt ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.