

## TJÄNSTESKRIVELSE

Tyresö kommun  
Christian Nützel  
Planarkitekt

2013-10-29  
1 (5)

Darienummer  
2011 KSM 0135 . 214

Kommunfullmäktige  
Tyresö kommun

## Beslut om antagande av detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingarna för detaljplan Bostäder vid Hasselbacken och ger kommunfullmäktige i uppdrag att anta planen.



Ake Skoglund  
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

### 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 för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har 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 samrådstiden inkom 8

yttranden, varav 7 från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Efter samrådstillidens inkom ytterligare ett yttrande (privatperson).

Planförslaget har varit på granskning under perioden 25 juni – 8 september. Under granskningstillidens inkom 7 yttranden, samtliga från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar.

### **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 I Hasselbacken, Ekbacken 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 samrådstillidens inkom 8 yttranden, varav 7 från remissinstanser i

form av myndigheter och/eller föreningar. Efter samrådstillfällets slut har ytterligare ett yttrande (privatperson) inkommit.

Planförslaget har varit på granskning under perioden 25 juni – 8 september. Under granskningstiden inkom 7 yttranden, samtliga från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Granskningen har lett till följande ändringar i förslaget:

- Ett s.k. E-område har lagts till i planområdets södra del för att möjliggöra för uppförandet av en transformatorstation.
- En bestämmelse om att genomgående entréer måste uppföras samt en bestämmelse om att entré mot gatan ska finnas har lagts till i plankartan för att säkerställa uppförandet av en stadsmässig utformning av bebyggelse som vänder sig mot gatan.
- Bestämmelsen ”vind får inte anordnas” har ersatts med ”vind får inte inredas” och gäller som generell bestämmelse för hela planområdet.
- Störningsbestämmelsen ”dB(A)” har ersatts med ”m” i plankartan och har uppdaterats enligt rådande riktlinjer avseende buller och störningar.
- Bestämmelsen ”BC<sub>2</sub>” (f.d. BC) i plankartan som avser bostäder med verksamheter för centrumändamål i bottenvåningen har kompletterats med bestämmelsen ”BC<sub>1</sub>” som innebär att centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot torg/gata och inneha en bjälklagshöjd om 4 meter (avseende bottenvåningen med lokaler).
- Bestämmelsen ”Högsta antal våningar” har ersatts med ”Föreskrivet antal våningar” i plankartan.
- Kvalitetsprogrammet har uppdaterats med aktuella illustrationer och sektionsritningar.
- Vissa redaktionella ändringar i kvalitetsprogrammet har gjorts.

## 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 områdes 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 tillskapas. 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 verksamheter (t.ex. restaurang/frisör/etc.) som kan komma att 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 antagandehandlingarna.

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 och delvis i partier med lameller.

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, avfallshaningsskjul m.m. och entréer ska förses med gröna tak för att förbättra dagvattenhanteringen. I den övergripande dagvattenutredningen som har tagits fram av Ramböll till granskningsskedet 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**

Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingarna för detaljplan ”Bostäder vid Hasselbacken” och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.