

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

PLANBESKED

2015-05-06

1 (7)

Diarienummer

2015 KSM 0357

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

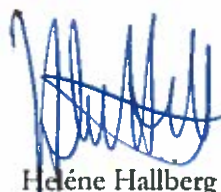
Planbesked för bostäder vid Granängsvägen, Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för att tillskapa nya bostäder i flerbostadshus vid Granängsvägen i Bollmora. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under kv. 3, 2015.



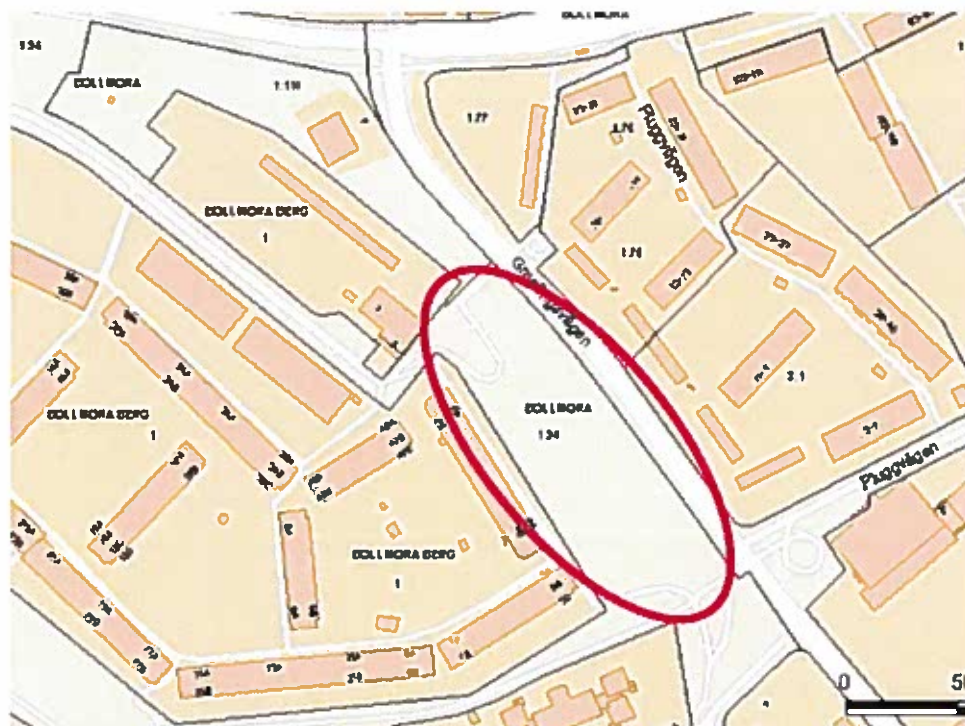
Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Hökerum inkom till kommunen i april 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Bollmora 1:94. Syftet är att göra det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse för ca 60 – 70 kvadratteffektiva lägenheter längs Granängsvägen.



Aktuellt område av fastigheten Bollmora 1:94 längs Granängsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för att tillskapa nya bostäder med garage i flerbostadshus längs Granängsvägen i Bollmora.

Beskrivning av ärendet

I februari 2015 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att vidare utreda områden för möjliga markanvisningar. Bakgrunden var att samtliga utpekade områden i den gällande översiktsplanen från 2008 redan var färdigplanerade eller under pågående planering. Då förvaltningen har i uppdrag att tillskapa 300 nya bostäder/år behöver planering påbörjas inom ytterligare områden än de som utpekats i gällande ÖP för att målet ska kunna nås även framöver. Samtliga av de områden som togs fram för vidare utredning var i linje med samrådsförslaget för kommunens nya översiktsplan.

Det nu aktuella området, Hasselbackens fortsättning vid Granängsvägen, är ett av de områden som miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för främst bostadsbebyggelse.

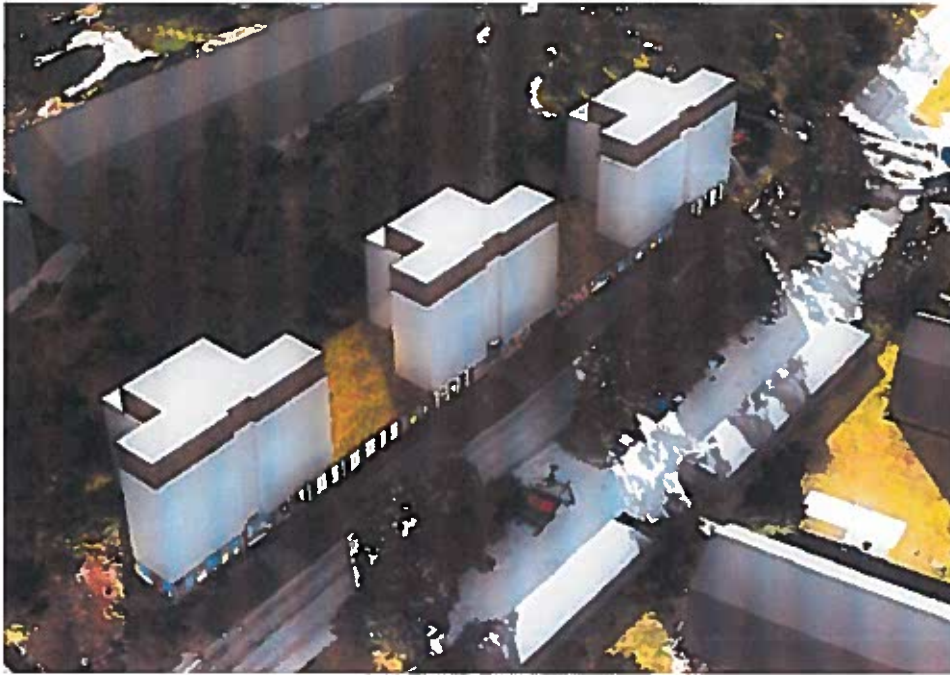
I april 2015 inkom Hökerum med ett önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan för bostäder med garage längs Granängsvägen, inom del av fastigheten Bollmora 1:94 Fastigheten är i kommunal ägo.

Hökerum anger i sin ansökan om planbesked att deras målsättning är att bebygga området med bostäder enligt följande tankar:

- Lägenheter görs kvadrataffektiva för att passa målgrupper som skaffar sin första bostad.
- Sluttningsplan kommer att förses med små lägenheter på ca 35 kvm som passar ungdomar.
- Avser att bygga 5 våningar samt ett sluttningsplan resp en infragen vindsvåning, totalt ca 60 – 70 lägenheter.
- Garage resp. p-plats inomhus resp. utomhus.
- Sannolikt kommer terrass på tak att anordnas för västersol.



Aktuellt område markerat med röd oval på flygfoto.



Schematisk volymskiss över tänkt bebyggelse längs Granängsvägen.



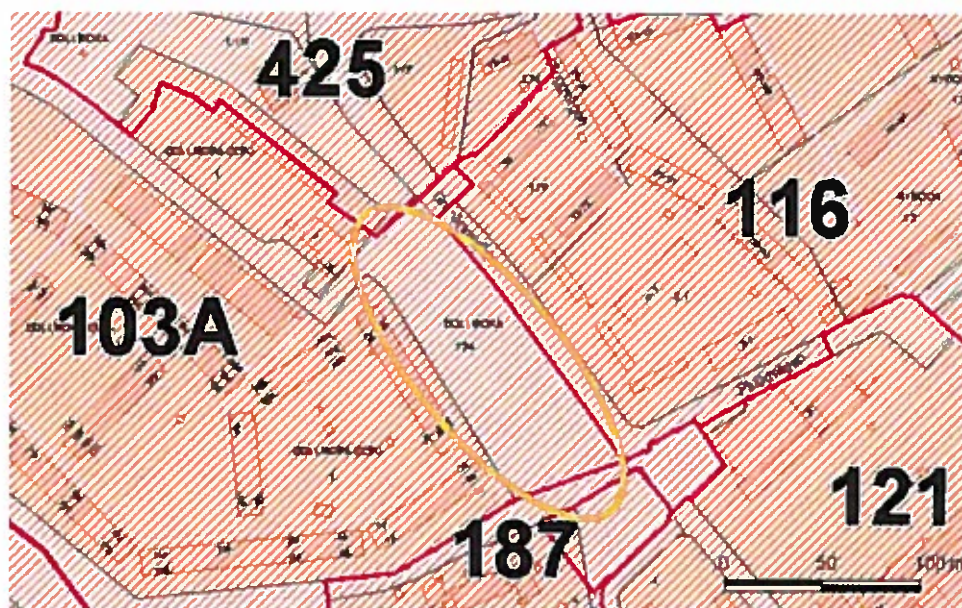
Schematisk volymskiss över tänkt bebyggelse längs Granängsvägen.



Referensbild över hur Hökerum tänker sig bryta upp och bearbeta byggnaderna.

Hökerum var en av de byggherrar som lämnade anbud i markanvisningstävlingen för etapp ett i Norra Tyresö Centrum. Hökerum avser att upplåta lägenheterna som bostadsrätter.

I kommunens gällande översiktsplan står att man vid förtätning av befintliga områden bör sträva efter typer av bebyggelse som inte redan finns i området för att skapa en varierad bostadsstruktur. I närområdet finns en stor andel hyresrätter och Tyresö bostäder kommer att uppföra ca 200 nya hyresrätter (Hasselbacken) direkt nordväst om aktuellt område. Hökerums förslag med mindre bostadsrätter skulle därför bidra positivt till eftersträvd variation i kommundelen.



Karta över gällande detaljplaner.

För aktuellt område gäller detaljplan 103A, *Stadsplan för Bollmora Berg*, och 187, *Förslag till ändring av stadsplan för del av Bollmora 1:94 m fl (dagem vid Mellanbergsvägen)*. Detaljplanerna fastställdes 1963-10-04 respektive 1981-01-09. I detaljplanerna anges Allmän platsmar för park respektive för park/gata. Genomförandetiderna för planerna har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder för att upprätta ny detaljplan.

Området utgörs av en natursluttning ner mot Granängsvägen i nordost. Vegetationen utgörs främst av gles blandskog med störst inslag av lövträd. På höjden i sydväst ligger området Bollmoraberg som uppfördes på 1960-talet. Bostadsbebyggelsen nordost om Granängsvägen vänder sig bort från vägen med parkering i närmast anslutning.

Området ligger i mycket nära 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. Då området i dagsläget utgörs av naturmark behöver omhändertagande av dagvatten utredas under planarbetet. Även eventuella störningar från trafiken på Granängsvägen behöver utredas under planarbetet.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra flerbostadshus med ca 60 - 70 lägenheter och garage.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, skala och gestaltning vidare.
- Hänsyn ska tas till topografin och eventuella naturmiljövärden.
- Omhändertagande av dagvatten samt trafikbuller behöver utredas.
- God tillgång till teknisk försörjning finns i anslutning till området.
- Bra tillgång till kollektivtrafik och service.
- Ingen betydande miljöpåverkan.
- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram tas fram (med grön design).
- Kommunala investeringar (t.ex. gc-bana) utreds under planarbetet.

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