

START-PM

Tyresö kommun

2015-06-17

1 (9)

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Diarienummer
2015 KSM 0336

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för bostäder vid Granängstorget, Granängsringen i Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder i flerbostadshus samt lokaler för handelsändamål, huvudsakligen inom fastigheterna Bollmora 2:1 och Näsby 4:695.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Fastighetsutvecklingsbolaget Brickhouse har fått positivt planbesked för planläggning av bostäder och butikslokaler i anslutning till Granängstorget och har inkommit med förslag till bebyggelse och utformning. Förslaget innebär att den befintliga enplansbyggnaden vid torget ersätts med en större byggnad med bostäder och lokaler för verksamheter i bottenvåningen. Längs gatan Granängsringen föreslås bostadshus i ca 4-6 våningar och vid korsningen Granängsringen/Granängsvägen föreslås ett högre punkthus.

Förvaltningen bedömer att förslaget behöver bearbetas något för att bättre ta tillvara och stärka platsens kvaliteter. Området bedöms vara mycket lämpligt för förtätning, bland annat med hänvisning till att det kan bidra med en variation i upplåtelseformer i området samt den goda tillgången till kollektivtrafik. I planarbetet ska husens placering och gestaltning särskilt studeras, för att området ska bli en attraktiv plats för såväl boende som besökare.



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning i kommundelen.

Syfte

Planarbetet syftar till att möjliggöra för ytterligare bostäder intill Granängstorget. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse för såväl boende som besökare. Förslaget syftar också till att bidra med en variation av bostäder i området. Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen kopplas samman bättre med omgivande områden.

Bakgrund och förutsättningar

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i februari 2015 i uppdrag att utreda områden för markanvisningar. Aktuellt planområde är ett av de områden som

miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gett förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för bostadsbebyggelse. I april 2015 inkom Brickhouse Fastighetsutveckling AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse och butikslokaler, vilket ligger i linje med förvaltningens exploateringsutredning. MSU beslutade den 20 maj 2015 att ge positivt planbesked området i anslutning till Granängstorget. Resterande delar av Brickhouses förslag planeras att ingå i kommande program för Wättingestråket.

Markägoförhållanden och gällande detaljplaner

Planområdet utgörs av fastigheten Näsby 4:695 som ägs av P Wilczok fastighets AB samt del av den kommunala fastigheten Bollmora 2:1. I området ingår även Akelius fastigheter Nyboda 1:17 och 1:20.



Planområdets ungefärliga avgränsning och läge i Granängsringens centrum.

De detaljplaner som berörs är Dp 121 *stadsplan för Nybodaberg och Granbacken samt skolområde i Nyboda* samt Dp 123 *stadsplan för Njupkärrsberg*, fastställd 1967.

Planerna medger i huvudsak parkmark och gata samt område för teknikbyggnad, parkering och handelsändamål.



Gällande detaljplaner. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat med röd linje.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med en envåningsbyggnad innehållande en livsmedelsbutik och en restaurang. Byggnaden ligger vid Granängstorget som är ett lokalt centrum för Granängsringen, ett storskaligt och trafikseparerat bostadsområde från år 1969. Vid torget har bostadshusen butikslokaler i bottenvåningarna. Torget är utformat med busslinga och utrymme för hållplatser, men busstrafiken går inte längre in på torget. Av utrymmesskäl har busshållplatserna istället flyttats ut till gatan intill torget.

Granängsringen ritades av arkitekterna Ahlström, Bryde och Åström, och har ett starkt formspråk – fem svängda skivhus i upp till åtta våningar som omsluter en bilfri gemensam gård. Runt Granängsringen löper en väg med samma namn, vilken kantas av parkeringsdäck som delvis skymmer bostadshusen sett från vägen. Vägen saknar till stora delar gång- och cykelbanor och övergångsställen. Istället kopplas Granängsringen till omgivande miljöer genom tunnlar och broar för de oskyddade trafikanterna. Mellan Granängsringen och närliggande bostadsområden finns svårtillgängliga skogsområden som – tillsammans med ringvägen – delvis utgör barriärer.

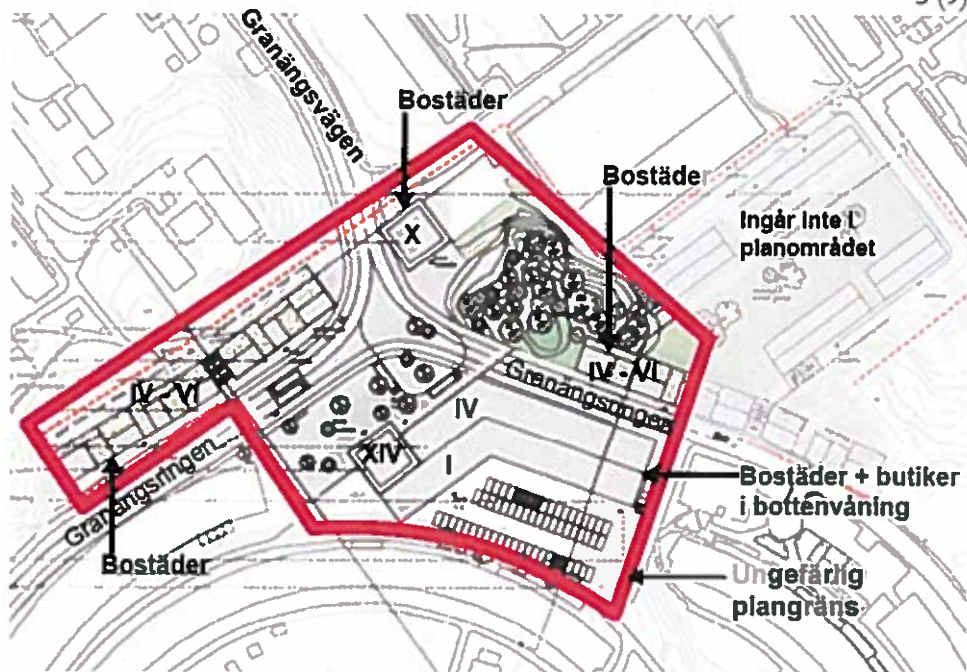
Norr om planområdet ligger bostadsområdena Nybodaberg och Granbacken, uppförda under 1960-talet. Liksom Granängsringen är områdena uppförda och utformade enligt funktionalismens ideal med hus i park med väl tilltagna grönytor. Områdena är trafikseparerade med parkeringsdäck i utkanterna och bilfria gårdar, gångvägar och broar.

Nybodaberg är en sammanhållen enklav på en höjd omgiven av park och natur. De bilfria gårdarna omges av bebyggelse som skapar rumsligheter i form av halvprivata zoner avskilda från de yttre skogsbevuxna slänterna. I Granbacken är husen utformade som lameller med öppna gårdar.

I kommunens inventering av kulturhistoriskt värdefulla områden beskrivs Granängsringen, Nybodaberg och Granbacken som tidstypiska flerbostadshusområden. Rekommendationen är att ny bebyggelse bör undvikas i anslutande naturmark eftersom den har betydelse för området karaktär.

Förslaget

I de tidiga skisser som presenterats av Brickhouse (2015-04-20) föreslås cirka 250 bostadsrättslägenheter och ungefär 6000 kvm verksamhetslokaler. Den föreslagna bebyggelsen ska stärka Granängstorget som en plats för såväl möten, handel och boende. Den föreslagna bebyggelsestrukturen är tänkt att vara enkel att vidareutveckla och bygga vidare på i anslutande områden. I förslaget tas också den kringliggande naturmarken tillvara som kvaliteter för torget.



Situationsplan över Brickhouses förslag till bebyggelse och utformning av torget.

Byggnad vid torget

Den befintliga handelsbyggnaden vid torget föreslås att ersättas med en större byggnad innehållande bostäder och verksamhetslokaler i bottenvåningen mot torget. En lägre del av byggnaden (fyra-fem våningar) föreslås som en vinkel, med långsidor mot ringvägen Granängsringen och torget. Närmast de befintliga flerbostadshusen föreslås en högre volym i upp till 14 våningar. Syftet är att den befintliga livsmedelsbutiken ska ha sin verksamhet i den nya butikslokalen i husets bottenvåning.



Perspektiv över torget och föreslagen bebyggelse, sett från Granängsvägen i norr.

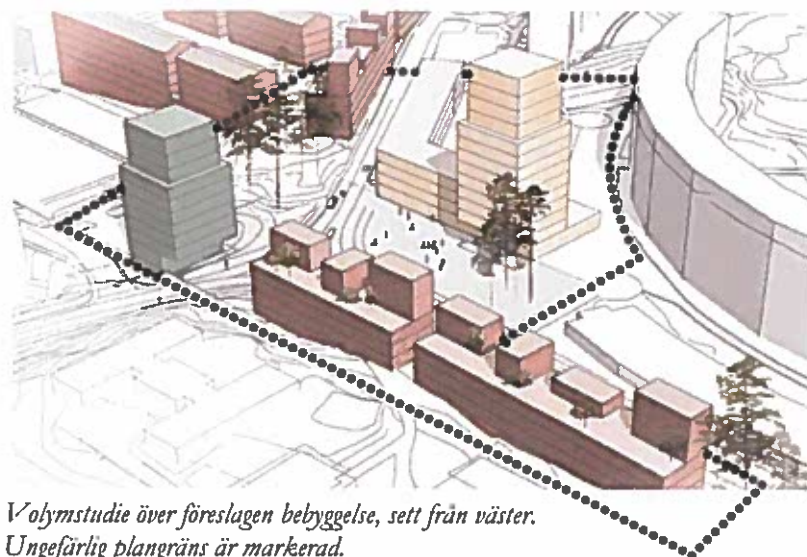
Byggnader vid Granängsringen och Granängsvägen

Längs ringvägen Granängsringen – såväl öster som väster om torget – föreslås flerbostadshus i 4-6 våningar med entréer mot gatan. Med sin placering nära vägen ska de ge stadga åt gatan och göra ringvägen mindre anonym. Husen är tänkta att utföras som loftgångshus med byggnadsvolymer i två våningar placerade på taken. Dessa är tänkta att utföras som etagelägenheter med privata gårdar på taken och blir då som "villor" på taken.

Brickhouse föreslår också ett punkthus i tio våningar öster om Granängsvägen, i den norra delen av planområdet. Mellan punkthuset och flerbostadshuset längs östra delen av Granängsvägen föreslås att en naturkulle sparas.



Perspektiv över föreslagna flerbostadshus längs Granängsringen, sett från öster. På taken föreslås "villor" med uteplatser.



Volyminstudie över föreslagen bebyggelse, sett från väster. Ungefärlig plangräns är markerad.

Trafik och parkering

Parkering för bostäderna föreslås i garage under husen. Bilplatser för butiker föreslås mellan den nya torgbyggnaden och befintliga bostadshus.

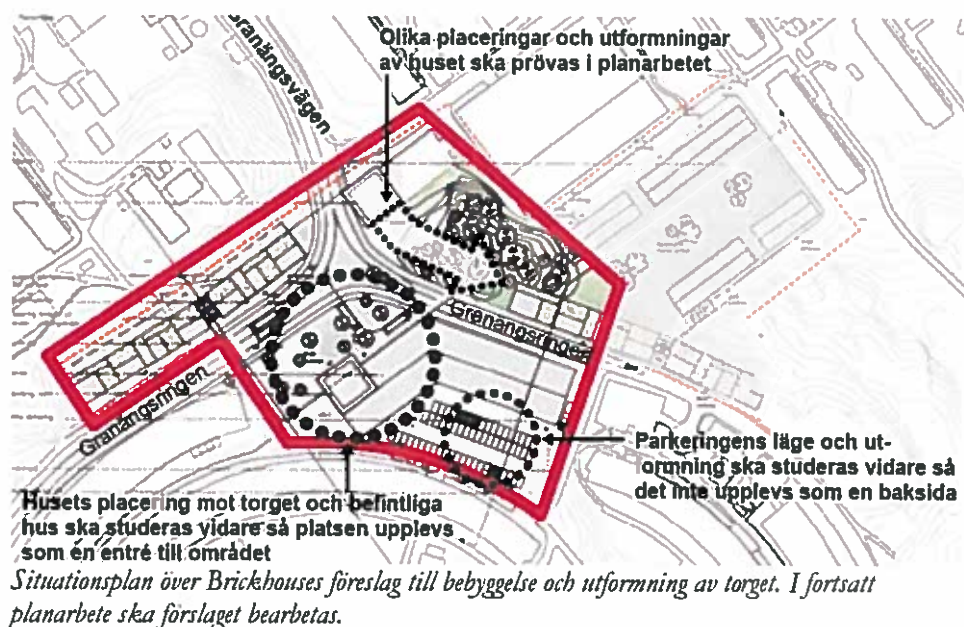
Planarbetet

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning och fortsatt arbete

I fortsatt planarbete ska förvaltningen studera vidare och utveckla förslaget så att det stärker och tar tillvara befintliga kvaliteter och kulturhistoriska värden. Utformningen och placeringen av de nya byggnaderna ska ses över så att de stärker torget som en entré till Granängsringen. Förslaget ska också bidra till att knyta samman de kringliggande bostadsområdena till en attraktiv helhet.

En del av torghuset ligger på mark om idag utgörs av torgyta, och riskerar att skymma de befintliga husen i fonden av torget. Det är viktigt att den nya byggnaden tydligt vänder sin framsida mot Granängstorget, och att den – tillsammans med befintliga byggnader – utgör väggarna som formar torget. Placeringen och utformningen av markparkeringen ska också ses över i planarbetet, så att det inte upplevs som en baksida mot skivhusen.

Det skissade punkthuset vid Granängsvägen/Granängsringen ska studeras vidare i planarbetet. Andra bebyggelseformer ska prövas i planarbetet, eventuellt kan ett lamellhus med långsida mot gatorna ge bättre kvaliteter till platsen. Det skulle tillsammans med övriga föreslagna byggnader, omsluta torget och stärka platsens rumslighet.



Under planarbetet kommer ett markanvisningsavtal inklusive ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvalitéer vid

genomförandet. Kommunens olika policys och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde.

I området finns hållplatser för busstrafiken, vilket kan orsaka höga bullernivåer vid planerade bostadshus. Åtgärder för att minska störningarna i bostäderna ska särskilt studeras i planarbetet. I övrigt bedöms inte planförslaget leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Tidplan

Planuppdrag: augusti 2015
 Samråd: 1:a kv 2016
 Granskning: 3:e kv 2016
 Antagande: 4:e kv 2016

Följande frågor ska särskilt studeras i planarbetet:

- Bebyggelsens skala, gestaltning och anpassning till natur- och kulturvärden
- Utformningen av torget och föreslagen bebyggelse kring platsen ska särskilt studeras. Planförslaget ska stärka Granängstorget som en plats för möten, vistelse och en attraktiv miljö för boende och handel. Planen ska också knyta samman de olika bostadsområdena till en attraktiv helhet. Arkitekturen ska vara av hög kvalitet.
- Parkeringen för handel ska lokaliseras så att en god helhet uppnås.
- Planen ska utformas så att utveckling av bostäder är möjligt i närområdet
- Parkeringslösningar ska ta stor hänsyn till gång- och cykeltrafik. P-tal för cykel och bil ska tas fram. Åtgärder som minskar bilbehov ska främjas.
- Möjligheten att driva befintlig ICA-affär under plangenomförandet ska särskilt beaktas.
- Bussars framkomlighet och goda hållplatslägen ska säkras i planförslaget.

- Bullerstörningar från bil- och busstrafiken ska utredas
- En solstudie ska göras.
- Omhändertagande av dagvatten ska utredas.
- Någon form av grön design för projektet
- Eventuell flytt av befintlig vattentrycksstation ska utredas.
- Kommunala investeringar och utveckling av infrastruktur (t.ex. gc-bana) ska ses över i samarbete med projektledare för närliggande projekt Hasselbacken och Granängsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Området vid Granängstorget bedöms som mycket lämplig för förtätning. Det finns befintlig infrastruktur och marken är till stor del ianspråktagen redan idag. Såväl den lokala servicen på platsen och närheten till Tyresö centrum gör att området är mycket välförsörjt med kollektivtrafik och service.

En förtätning med bostadsrätter vid Granängstorget innebär att området får en större variation avseende upplåtelseformer, vilket är i linje med kommunens gällande översiktsplan. Ett tillskott av bostäder bedöms också ge bättre underlag för den lokala servicen vid torget. Byggnadernas placering och utformning ska studeras noga i planarbetet, så att de tillsammans med befintliga hus stärker och lyfter de kvaliteter som platsen har.

Gestaltningen av torget ska också ses över i planarbetet, liksom kopplingarna mellan torget och omgivningen. Målet är att Granängstorget ska bli en attraktiv plats för möten och vistelse och en trivsamt miljö för boende och handel.