

Tyresö kommun

Christina Bolinder
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-01-08

1 (8)

Diarienummer

2017KSM0896

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för del av Nyboda 1:17, Granbacksvägen 1, i Bollmora

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för del av fastigheten Nyboda 1:17 för att möjliggöra bostäder och parkering med aktivitetsyta. Förutsättningarna enligt de direktiv som anges i planbeskedet ska följas.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under sommaren 2018.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

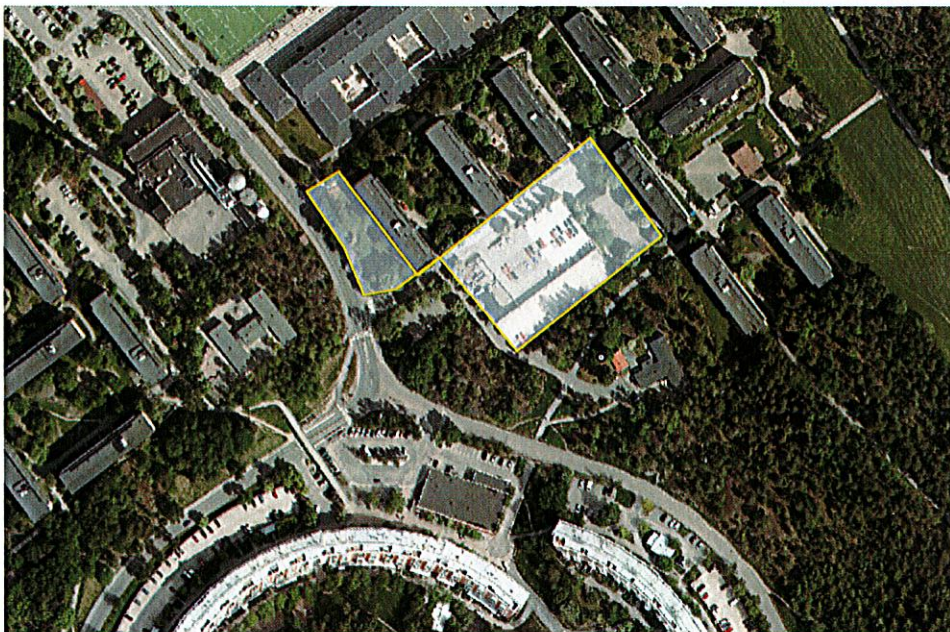


Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

Sammanfattning

Fastighetsägaren Akelius skickade in en ansökan om planbesked till kommunen i september 2017, för fastigheten Nyboda 1:17. De vill genom en ny detaljplan pröva möjligheten till ny bostadsbebyggelse och en parkeringslösning med aktivitetsyta.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva genom planläggning, under förutsättning att de direktiv som anges i planbeskedet följs. Det är viktigt att området utreds i ett större sammanhang.



Ortofoto med berört område enligt ansökan vitmarkerat med en gul gränslinje

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

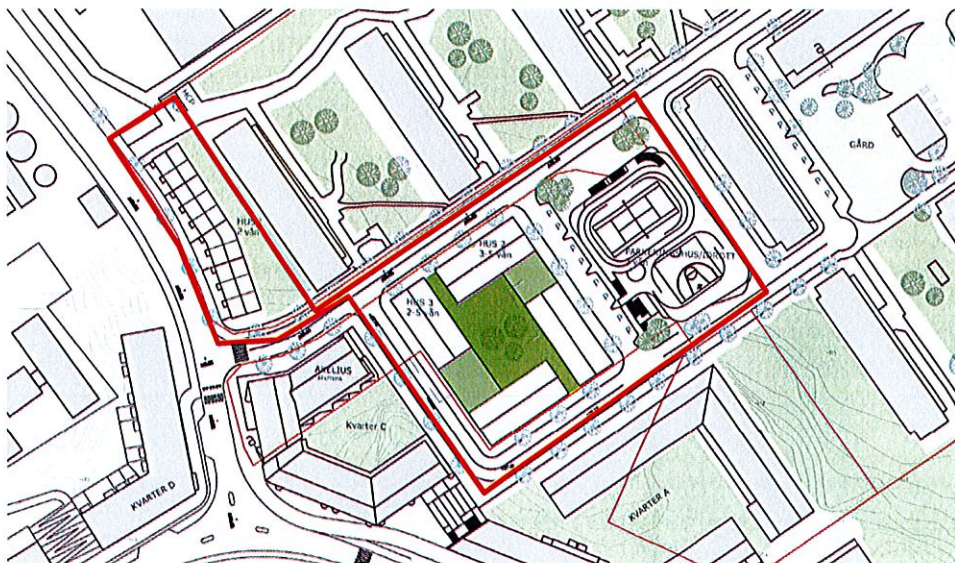
Föreslaget område angränsar till pågående detaljplan för Granängstorget. Syftet med den är att möjliggöra för nya bostäder och för att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum.

I januari 2007 godkändes planprogram för Wättingeområdet av kommunstyrelsen. Programmets syfte är att möjliggöra bostäder och service i

området mellan Wättingestråket och Granängsringen samt tydliggöra Wättingestråkets avgränsning och möjliggöra för skyddande och utveckling av stråkets rekreativa och ekologiska kvaliteter. Programmet ska vara underlag inför kommande detaljplaner.

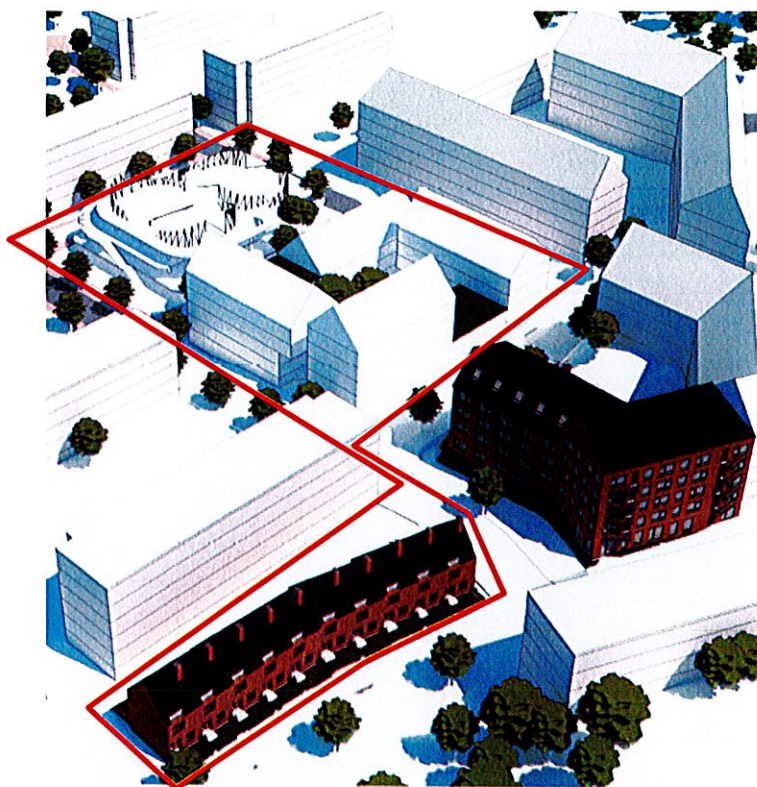
Ansökan

Akelius som är ägare till fastigheten Nyboda 1:17 i Bollmora inkom till kommunen i september 2017 med en ansökan om planbesked. De önskar riva befintligt parkeringsdäck för att möjliggöra nytt bostadskvarter, stadsradhus och ny parkeringshantering med aktivitetsyta.

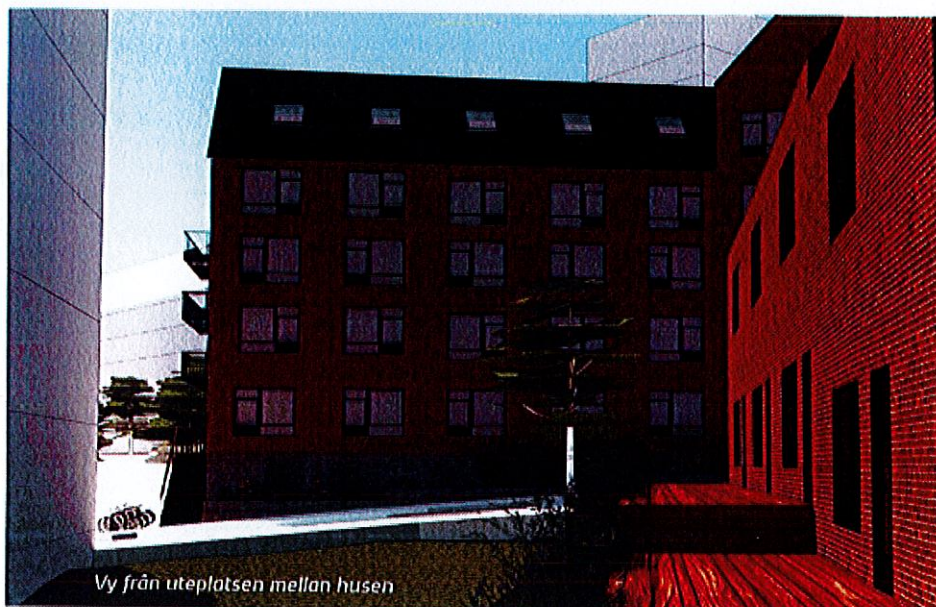


Förslag på ny bebyggelse inom rödmarkerat område

Förslaget innebär ett bostadskvarter i två till fem våningar med cirka 100 lägenheter inrymda inom 7 500 kvm bruttoarea (BTA), 10 stycken stadsradhus på totalt 1 375 kvm BTA och ett nytt parkeringshus i fyra våningar om 4 300 kvm BTA varav 1 250 kvm för sportaktiviteter utomhus på det fjärde våningsplanet.



Ungefärligt område illustrerat med röd linje



Vy från uteplatsen mellan husen

Vy från uteplats mellan befintlig lamell till vänster och föreslagen radhusbebyggelse till höger

Platsens förutsättningar

Området består idag av bostadsbebyggelse i form av parallella lameller i fem våningar från miljonprogrammets tidsperiod. Undantaget en byggnad, så står lamellerna med gavelsidan mot Granbacksvägen och mellan bebyggelsen finns gröna innergårdar. Platsen ligger intill Granängstorget som är det lokala centrumet och intill Wättingestråket med dess natur. Det är nära till kollektivtrafik och Tyresö centrum med service ligger inom 1 km avstånd. Inga utpekade natur- eller kulturmiljövärden finns i området. Kopplingen till Wättingestråket och till dess kommande bebyggelse inom ny detaljplan för Granängstorget är viktig, både för gående och för cyklande. Området sluttar kraftigt ned mot Wättingestråket. Granbacksvägen samt intilliggande gång- och cykelvägar har bitvis sådana lutningar att tillgängligheten är besvärlig. Granbacksvägen behöver studeras och eventuellt utvecklas med gång- och cykelstråk för att stärka hållbara transporter samt kopplingen till Tyresö centrum och till Wättingestråket.



Område för föreslagen radhusbebyggelse, längs med Granängsvägen.

Marken för de föreslagna radhusen ligger i en kraftig slänt utmed Granängsvägen.

I översiktsplanen ingår området som en del av den stadsbyggnadsutveckling som sker i Bollmora och centrala Tyresö. Här ligger fokus på förtätning i kollektivtrafiklägen med ett varierat utbud av attraktiva bostäder för att möjliggöra en boendekarriär i området. Det är även viktigt att skapa kopplingar till omgivande områden och entréer till park- och naturområden. I kulturmiljöinventeringen som togs fram år 2014 ingår området som en del av Bollmoras modernistiska storskaliga flerbostadsbebyggelse som byggdes under 1960-talet.

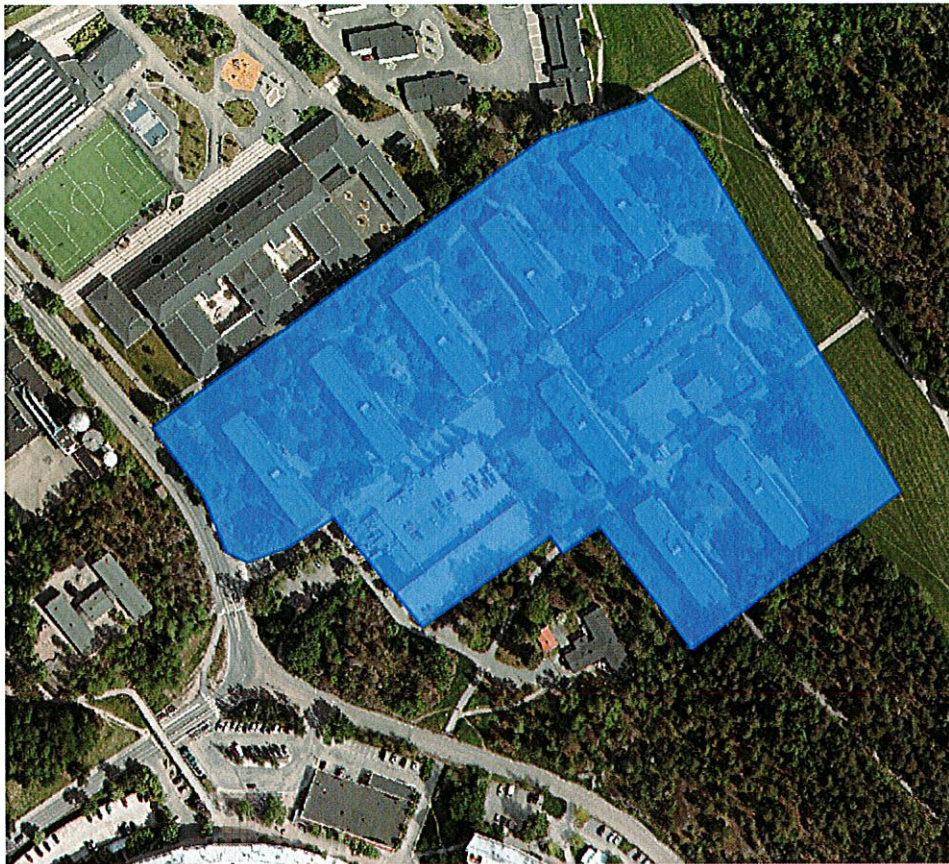
För det aktuella området gäller detaljplan 121 som fastställdes 1966. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan.

Förvaltningens bedömning

Utvecklingen och förtätning av området kring Granängsringen med bostadsbebyggelse överensstämmer och är förenlig med kommunens översiktplan och planprogrammet för Wättingestråket.

Ett detaljplanearbete ska föregås av en studie för att se bebyggelsen i ett sammanhang och utreda det totala parkeringsbehovet. Detta innebär att även återstående delen av fastigheten på den norra sidan av Granängsvägen behöver inrymmas och studeras i ett inledande detaljplanearbete för fastigheten Nyboda 1:17. Därefter finns det möjlighet att sätta avgränsningen för detta planområde.

Inom kvarteret kan ytorna mellan lamellhusen bli aktuella för bostadsutveckling, bebyggelse utmed Granängsvägen behöver därför förhålla sig till en framtida bebyggelse mellan lamellerna. Det behövs ett helhetstänk, inom nedan markerat område, kring bebyggelse och gestaltning samt att parkeringsbehovet inkluderar en framtida bebyggelse. Gränsen mellan privat och offentligt behöver studeras.



Förslag på område som behöver utredas i ett sammanhang markerat med blått

Förutsättningar och direktiv för planarbete

- Detaljplanarbetet behöver föregås av en helhetsstudie över hela fastigheten norr om Granängsvägen för att se vilken typ av bostadsbebyggelse som är lämplig.
- Anslutning till Wättingestråket och till detaljplan för Granängstorget med ny bebyggelse utmed Granängsvägen ska studeras. Säckgator bör undvikas och gång- och cykelvägar prioriteras.
- Planarbetet ska utreda exploateringsgrad, skala, höjdskillnader i landskapsbilden och gestaltning vidare.
- Parkering: arbeta med flexibla parkeringslösningar som inkluderar MM-åtgärder för att få ned parkeringstalet. Utgå från samma p-tal som i angränsande detaljplan. Parkeringsbehovet ska även täcka kommande bostäder i det större utredningsområdet.

- Aktivitetsytor på parkeringshuset måste studeras och förhålla sig till omgivande terräng och göras inbjudande, tillgängligt och tryggt. Detta kan med fördel göras i dialog med de boende.
- Bullerstudie ska tas fram och arbetas in i förslaget.
- Skuggstudie ska tas fram och arbetas in i förslaget.
- Omhändertagande av dagvatten ska utredas och åtgärder ska vidtas för att inte negativt påverka grundvatten eller hindra att miljökvalitetsnormer för vatten uppfylls.
- Bollmora värmeverk ligger i närheten och dess påverkan behöver utredas.
- Ett kvalitetsprogram ska tas fram där grön design ingår.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva en ny detaljplan för att möjliggöra för fler bostäder och förbättrade parkeringsplatser med aktivitetsytor på fastigheten under förutsättning att ovanstående frågor utreds vidare och kan lösas i planarbetet.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under sommaren 2018.