

START-PM

Tyresö kommun  
Christian Nützel  
Planarkitekt

2011-09-01  
1 (6)

Diarienummer  
2011 KSM 0135

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad  
Tyresö kommun

## Beslut om planuppdrag gällande Bostäder vid Hasselbacken

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan med 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 bedömer att en förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö centrum.

Tybos önskemål är att förtäta området med bostäder i 5-9 våningar.



## Projektgrupp

Christian Nützel, planarkitekt (projektledare), Björn Edén, exploateringsingenjör (projektledare), Hanna Wikstrand (bygglov), Regina Lindberg (projektering), Viviana Muñoz (mät- och kart)

## Byggherre

Tyresö Bostäder

## Markägarförhållanden

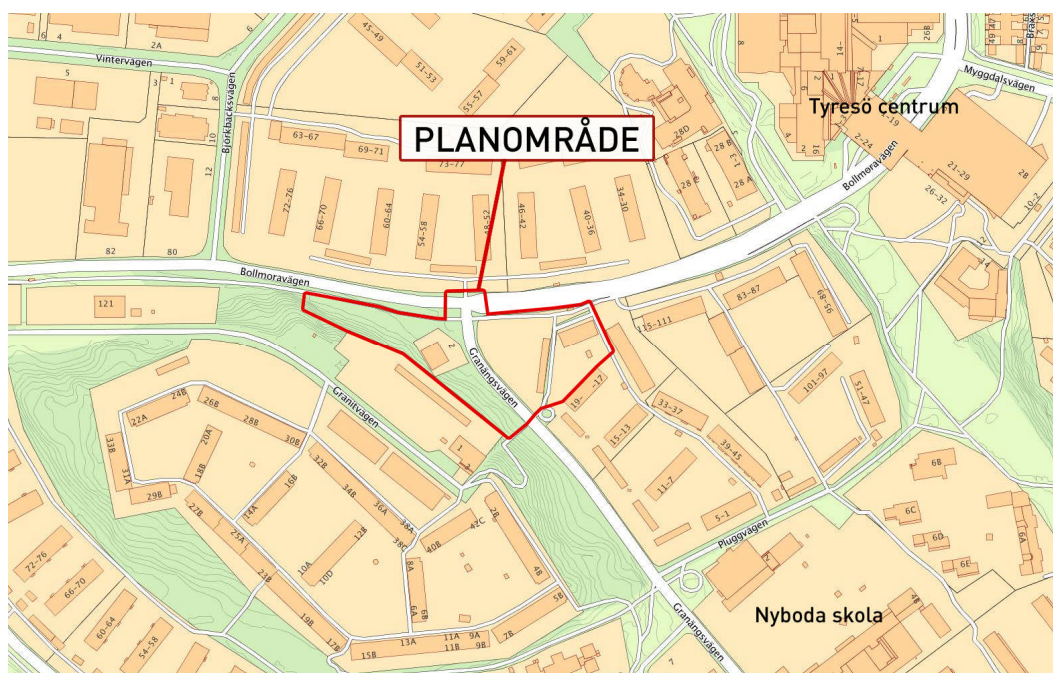
Fastigheterna Bollmora 1:77 och Bollmora 1:110 ägs av Tyresö bostäder.  
Bollmora 1:94 och Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun.

## Planförfarande

Normalt planförfarande

## Tidplan

Planarbetet påbörjas under hösten 2011.



Planområdets lokalisering

## Bakgrund och förutsättningar

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, 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 (även den ägd av Tyresö bostäder) omgärdad av kommunal parkmark. Delar av området är utpekade för tätare bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2008.

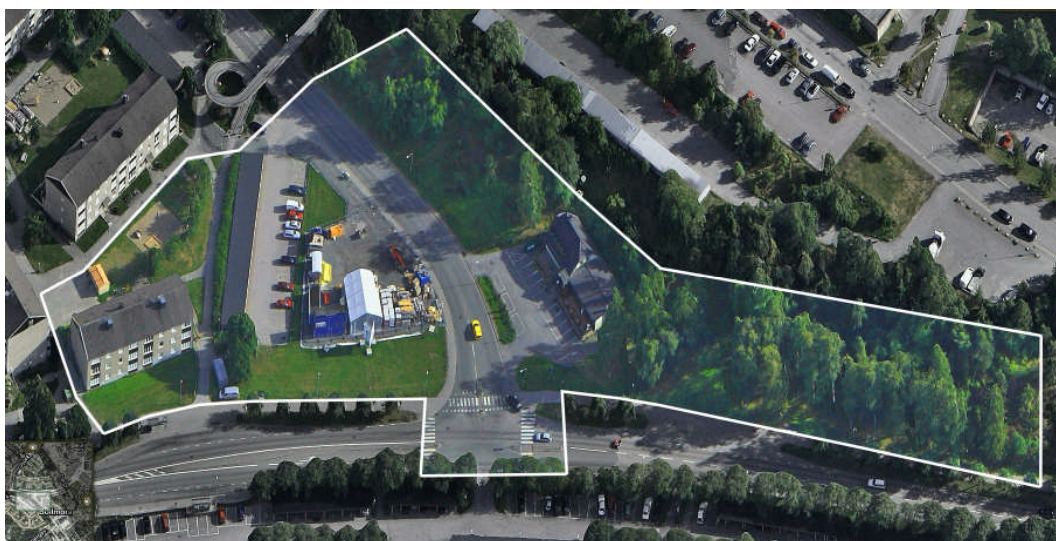
Tyresö bostäder har tagit fram en grov skiss på hur området skulle kunna förtätas med bostäder i 5 till 9 våningar. Bebyggelsen är placerad längs gatorna för att öka områdets stadsmässighet samtidigt som möjligheten att skapa bullerskyddade baksidor skapas. I husens bottenvåningar föreslås lokaler för bl.a. Tyresö bostäders kontor och garage.

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.

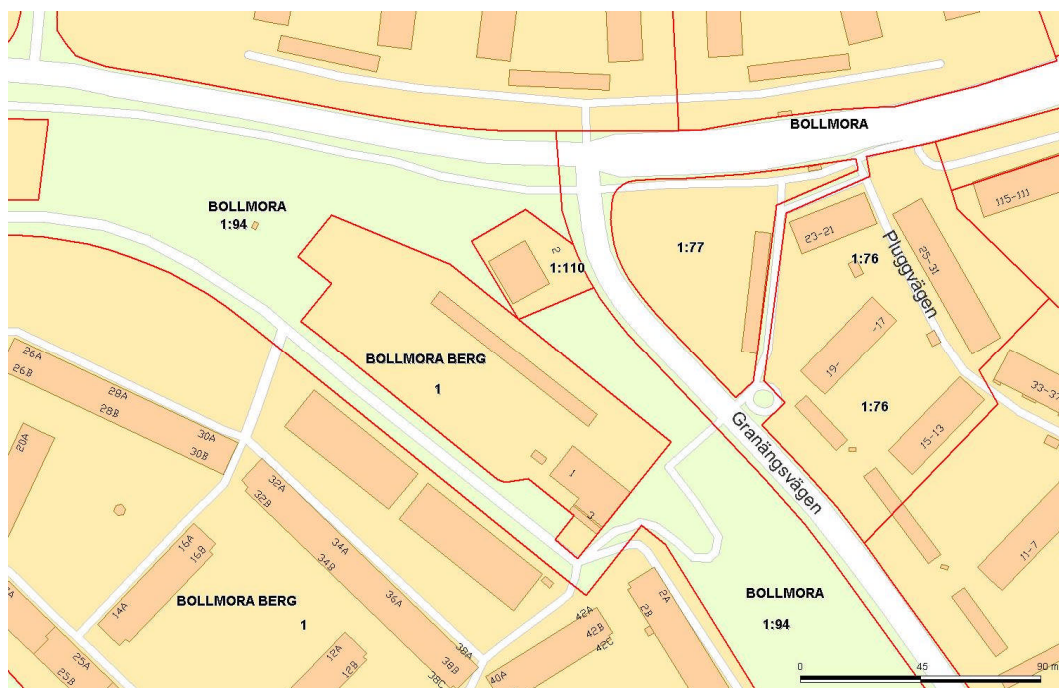




Planområdet sett från sydöst.



Planområdet sett från norr.



*Fastigheterna inom området.*

### **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. Planförslaget bedöms heller inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

### **Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet:**

- Möjligheten att få till en utbruten byggnadsfront mot Bollmoravägen genom att riva ett av de befintliga husen inom Bollmora 1:76 ska utredas under planarbetet.

- Granängsvägens, Bollmoravägens och rondellens framtida lokalisering och utformning (bredd, ev. trädplantering, förgårdsmarkens bredd och utseende samt möjligheten att parkeringsfickor för kortare stopp längs vägen) ska projekteras och gestaltas parallellt med planarbetet. Syftet är att öka kvalitén och skapa en ökad stadsmässighet i gaturummen.
- Det är mycket viktigt att området får en hög standard och god arkitektonisk kvalitet. Hur höga hus området och den omkringliggande bebyggelsen tillåter ska utredas genom bl.a. solstudier.
- Hur kan bostäderna upprättas så att de bidrar till minsta möjliga energiförbrukning?
- Vilka möjligheter finns att anlägga Sedumtak och anlägga en grön bostadsgård för att på bästa sätt bidra till en god dagvattenhantering i området?
- Ett kvalitetsprogram ska upprättas och knytas till detaljplanen för att garantera en god arkitektur och kvalitet i genomförandet av planen.
- I hur stor utsträckning påverkas området av buller från Bollmoravägen och Granängsvägen? En bullerutredning ska tas fram som visar hur avstegsfall kan tillämpas.
- Socialförvaltningen har uttryckt önskemål om att inrymma lägenheter i området för personer med funktionsnedsättning i behov av ett nära boendestöd. Detta ska tas med i de fortsatta förhandlingarna med Tybo.