

START-PM

Tyresö kommun

2016-03-02

1 (7)

Heléne Hallberg

Planchef

Diarienummer

2015 KSM 0336

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Utökat planuppdrag för bostäder vid Granängstorget, Granängsringen i Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utöka gällande planuppdrag för bostäder vid Granängstorget med att även utöka byggrätten och därmed möjliggöra för bostäder ovanpå parkeringshus vid Granängsringen 52-58 i Bollmora.

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.



Sara Kopparberg
Chef stadsbyggnadsförvaltningen

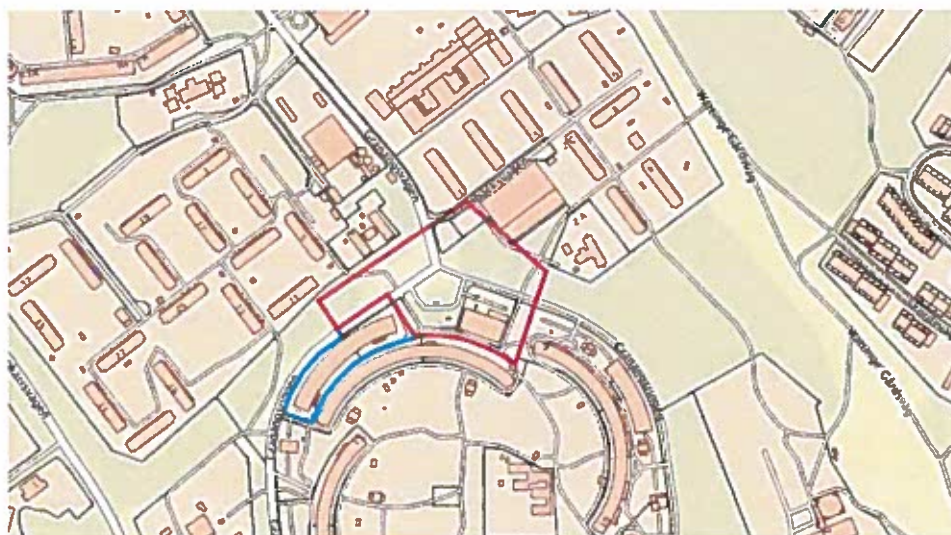


Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Fastighetsutvecklingsbolaget Tyresö Bostäder AB (Tybo) har fått positivt planbesked påbyggnad av befintligt parkeringshus vid Granängsringen 52-58. Syftet är att möjliggöra en påbyggnad i två plan bestående av mindre lägenheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att uppföra en ny detaljplan för att möjliggöra nya bostäder ovanpå befintligt parkeringshus.



Ungefärligt utökat planområde markerat med blå linje. Ursprungligt planområde och dess ungefärliga avgränsning i kommundelen är markerat med röd linje.

Syfte

Planarbetet syftar till att möjliggöra bostäder intill Granängstorget i form av en påbyggnad av befintligt parkeringshus bestående av mindre lägenheter i två plan.

Den nya bebyggelsen ska, tillsammans med det pågående planarbete vid Granängstorget, bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse för såväl boende som besökare. Förslaget syftar till att bidra med en variation av bostäder i området. Nya fasader och entréer vänds mot gatan vilket bedöms definiera gaturummet tydligare, bidra till att stärka kopplingen med omgivande områden och öka tryggheten längs gatan.

Bakgrund och förutsättningar

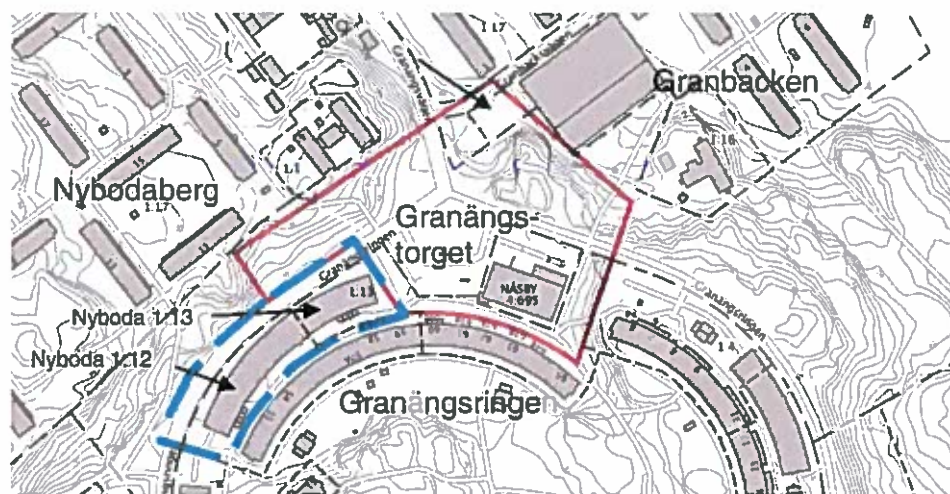
Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i februari 2015 i uppdrag att utreda områden för markanvisningar. Aktuellt planområde är inte särskilt utpekad för förtätning eller ny bebyggelse i gällande översiktsplan men ansluter i öster till Granängstorget som omfattas av pågående planarbete. Planområdet omgärdas dessutom av andra potentiella platser för förtätning enligt den förtätningsstudie som gjorts för Granängstorget.

I september 2015 inkom Tybo med ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse på befintligt parkeringshus. Tybo:s önskan om att få bygga mindre lägenheter bedöms därmed ligga i linje med förvaltningens förtätningsstudie.

MSU beslutade den 6 oktober 2015 att ge positivt planbesked för påbyggnaden.

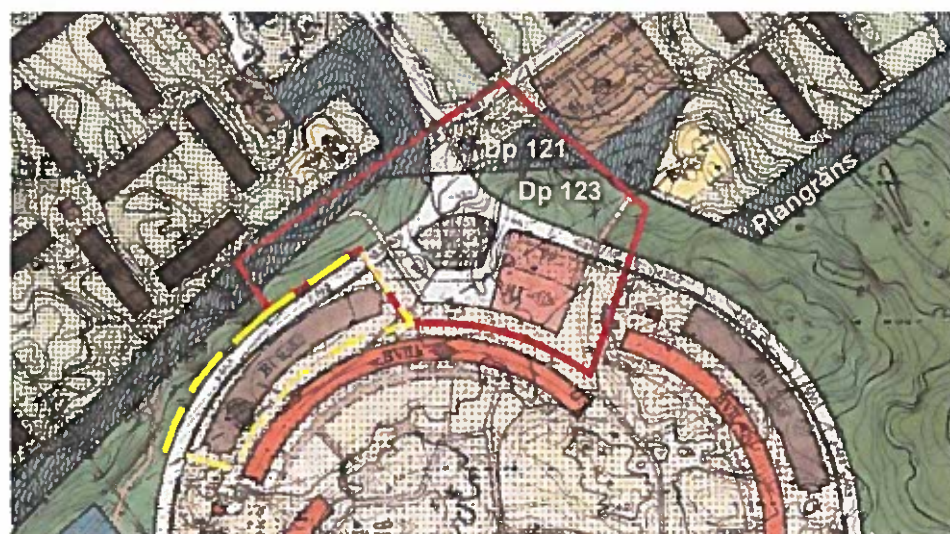
Markägoförhållanden och gällande detaljplaner

Planområdet utgörs av delar av fastigheterna Nyboda 1:12 och Nyboda 1:13 som ägs av Tybo.



Det tillkommande planområdets ungefärliga avgränsning och läge i Granängsringens centrum markerat med streckad blå linje.

Gällande plan för det tillkommande planområdet är Dp 123, *stadsplan för Njupkärrsberg*, som vann laga kraft 1967. Det tillkommande området är planlagt som område för parkeringsbyggand.



Gällande detaljplan. Det utökade planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med gul streckad linje.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med ett parkeringshus i två våningar. Det ligger vid Granängstorget. Torget fungerar som ett lokalt centrum för Granängsringen, ett storskaligt och trafikseparerat bostadsområde från 1969. Bebyggelsen vid torget har butikslokaler i bottenvåningarna. Torget är utformat med busslinga och utrymme för hållplatser, men av utrymmesskäl är busshållplatserna idag flyttade från torget till gatan.

Parkeringshuset är beläget vid och längs med Granängsringen, strax öster om Granängstorget. Granängsringen ritades av arkitekterna Ahlström, Bryde och Åström, och har ett starkt formspråk – fem svängda skivhus i upp till åtta våningar som omsluter en stor, bilfri gemensam gård. Parkeringsdäcket är ett av flera parkeringsdäck som löper längs Granängsringen. Vägen har karaktären av landsväg och saknar till stora delar gång-, cykelbanor och övergångsställen. Granängsringen nås istället genom tunnlar och broar.

Norr om planområdet ligger bostadsområdena Nybodaberg och Granbacken, från 1960-talet. Precis som Granängsringen är områdena 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.

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 områdets karaktär. Kulturmiljövärdena har dock inte avvägts mot andra intressen som exempelvis bostadsförsörjning.

Trafik och parkering

In- och utfarterna till parkeringshusets två plan är idag separerade. Angöring till det nedre planet sker via en infart på Granängstorget vid parkeringshusets nordöstra sida. Infarten fungerar även som en brandväg mellan gatan och Granängsringen. Angöring till det övre planet sker från parkeringsdäckets sydvästra sida.

I parkeringshuset finns idag på det nedre planet 105 och på det övre planet 107 parkeringsplatser, d.v.s. totalt 212 platser.

Förslaget

Planförslaget möjliggör cirka 75 hyreslägenheter i två plan ovanpå befintligt parkeringshus. Lägenheterna utgörs av två sorters moduler, 29 respektive 33 kvm stora, ensidiga respektive genomgående lägenheter med anslutning till

korridor eller loftgång. Bostäderna nås från två trapphus placerade mot gatan. Den föreslagna påbyggnaden bedöms komplettera pågående planarbete och bidra till att stärka Granängstorget som en plats för såväl möten, boende och handel.

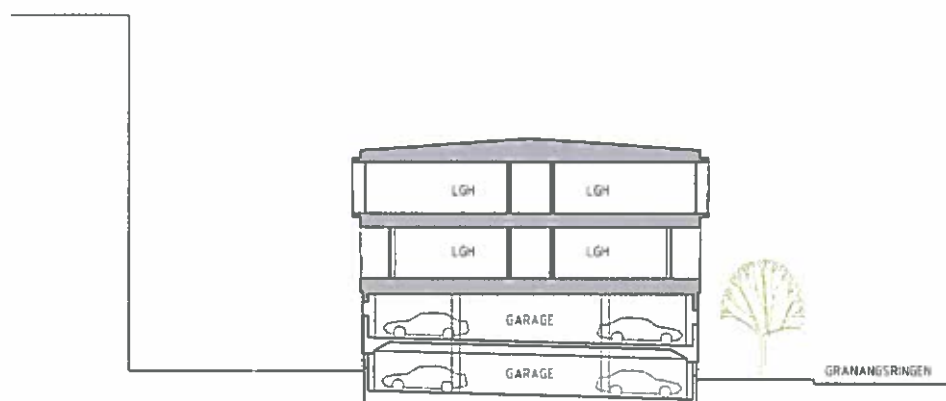
Den nya bebyggelsen kan kopplas till befintliga ledningssystem i området. Av tillgänglighetsskäl behöver en hiss att byggas till garageplanen.



Tidigt perspektiv över föreslagen påbyggnad längs Granängsringen, sett från väster.



Del av fasaden. Vy mot söder.



Sektion som visar påbyggnaden med lägenheter. Vy mot väster.

Trafik och parkering

I samband med detaljplanearbetet för Granängstorget ska angöring studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

Då förslaget består av smålägenheter bedöms inte behovet av parkeringsplatser öka. Detta ska studeras under det fortsatta planarbetet.

En trafikstudie samt en bullerutredning ska tas fram tillsammans med det övriga projektet för Granängstorget.

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. Påbyggnaden innebär en förtätning och skulle tillföra området en ny typ av bostäder i form av mindre hyreslägenheter lämpade för exempelvis ungdomar och äldre. Det skulle medföra en mer varierad boendestruktur i området och bli ett bra komplement till både befintlig och kommande bebyggelse vid Granängstorget.

Marken är idag redan exploaterad (garage). Området ligger även i nära anslutning till Tyresö centrum och har därmed mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik, teknisk försörjning, skola och förskola. Vid Granängsringen finns även ett lokalt centrum med livsmedel, pizzeria och några butiker. Förslaget ska komplettera den nya bebyggelsen kring Granängstorget och bidra till att knyta samman de befintliga bostadsområdena.

Ny fasad med lägenheter bedöms stärka och tydligare definiera gaturummet och de nya entréerna mot gatan bedöms öka tryggheten.

Under planarbetet kommer ett markanvisningsavtal inklusive ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvaliteter. Kommunens olika policies och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.

Buller

Granängsringen är en bussgata vilket innebär en risk för trafikbuller. Lägenheterna i förslaget är alla mindre än 35 kvm varför bullernivåer vid fasad inte får uppgå till mer än 60 dB ekvivalent ljudnivå.

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. Området innehåller inga kända naturvärden och används inte heller som rekreations- eller friluftsområde.

Längs Granängsringen går busstrafik, vilket kan orsaka höga bullernivåer vid planerat 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.

Preliminär tidplan

Planuppdrag:	augusti 2015
Utökat planuppdrag:	mars 2016
Samråd:	2:a kv 2016
Granskning:	4:e kv 2016
Antagande:	1:a kv 2017

Följande frågor ska särskilt studeras i planarbetet:

- Bebyggelsens skala, gestaltning och anpassning till natur- och kulturvärden samt byggnadens möte med torget
- Parkeringslösningar ska ta stor hänsyn till gång- och cykeltrafik. P-tal för cykel och bil ska tas fram. Åtgärder som minskar bilbehov ska främjas.
- Bussars framkomlighet och goda hållplatslägen ska säkras i planförslaget.
- Bullerstörningar från bil- och busstrafiken ska utredas
- En eventuell solstudie ska göras.
- Omhändertagande av dagvatten ska utredas.
- Byggnadens möte med gaturummet, t.ex. hur trapphus eller fasad kan öppnas upp för att undvika slutna garageväningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Påbyggnaden av parkeringshuset bedöms lämplig som komplement till förtätningen av området kring Granängstorget. Det finns befintlig infrastruktur och marken är redan idag ianspråktagen. Såväl närliggande service och närheten till Tyresö centrum gör att området är välförsörjt med kollektivtrafik och service.

En förtätning med smålägenheter vid Granängstorget innebär att området får en större variation avseende boendeformer, och överensstämmer med målen i gällande översiktsplan. Ett tillskott av bostäder bedöms ge bättre underlag för den lokala servicen vid torget. Påbyggnadens utformning ska studeras i planarbetet, så att de tillsammans med befintlig samt kommande bebyggelse 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.

SLUT