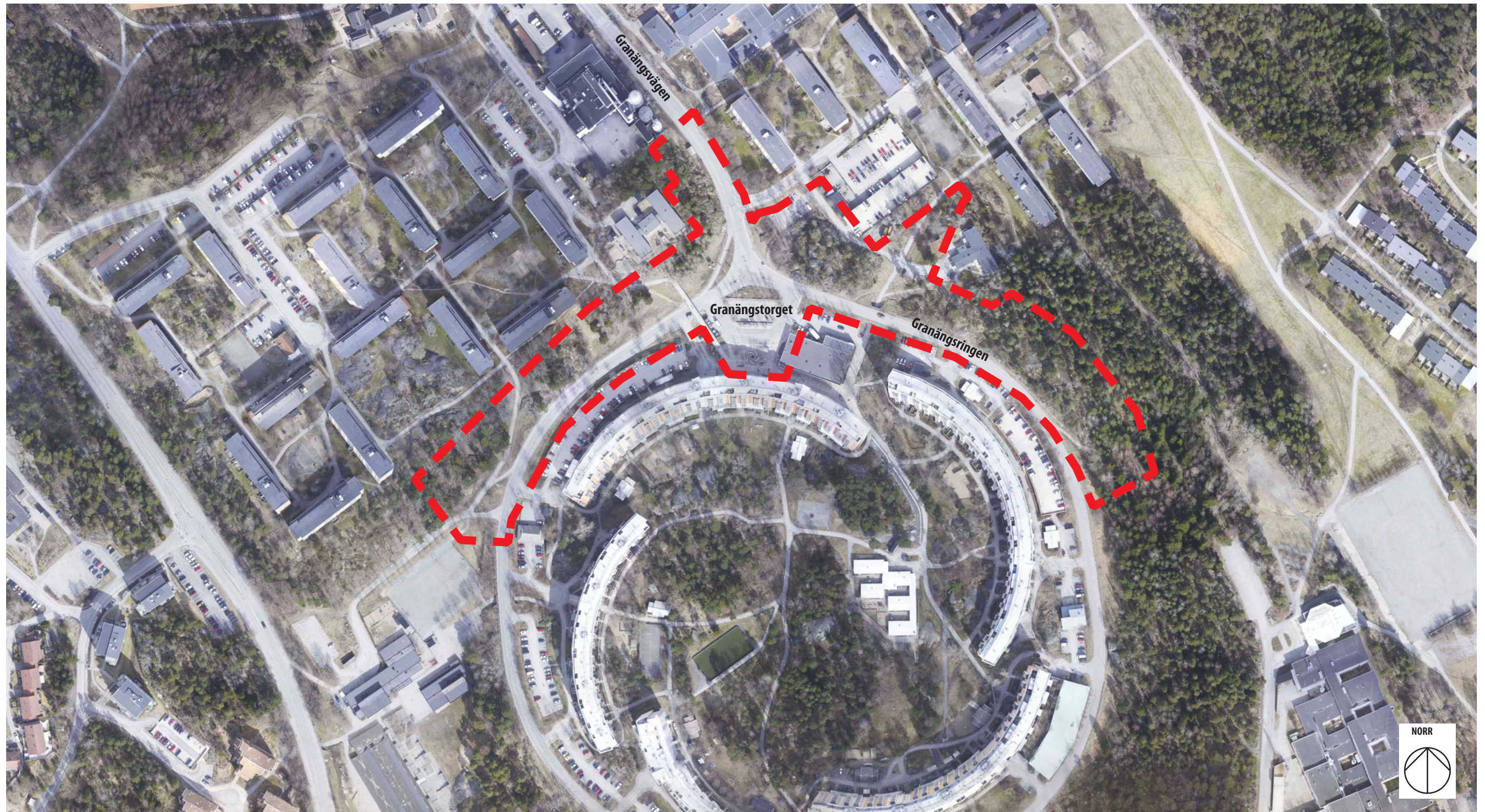


Förtätningsstudie kring Granängstorget, Tyresö kommun

1

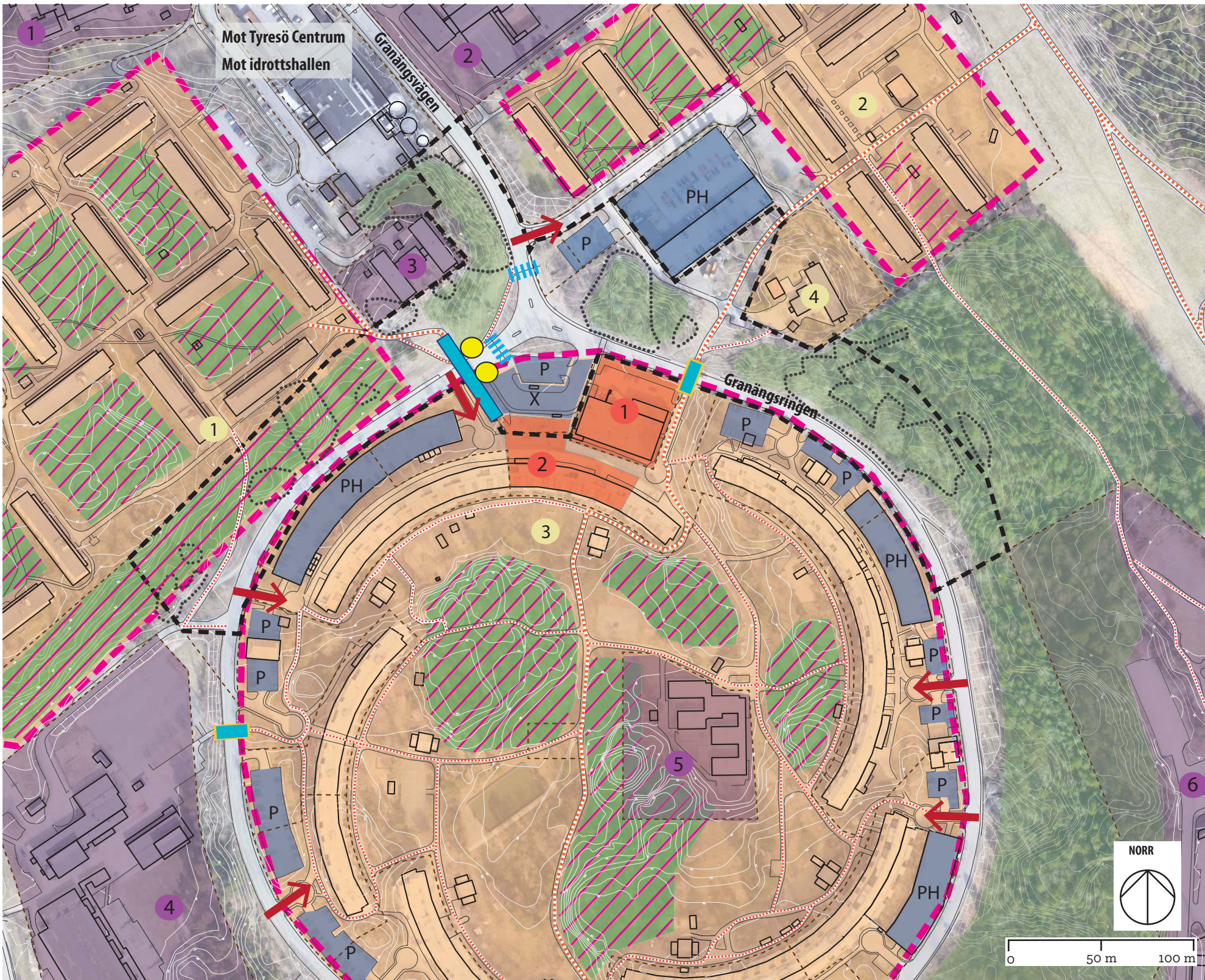
Syftet med denna förtätningsstudie är att med ett helhetsgrepp utreda lämpligheten för bostadsförtätning i området.



1 FÖRUTSÄTTNINGAR inventeringsplan

TECKENFÖRKLARING

- ■ ■ Områdesgräns förtätningsstudie
- Fastighetsgräns
- GC-väg
- Stig/smitväg
- Busshållplats
- |||| Övergångsställe
- Gångbro
- Gångtunnel
- ➔ Entré bostadsområde
- Berg i dagen
- Förskola/skola
 - 1 Förskolan Loket
 - 2 Nybodaskolan åk 4-9
 - 3 Förskolan Tärningen
 - 4 Njupkärrs skola/förskola
 - 5 Förskolan ringen
 - 6 Tyresö gymnasium
- Kommerciell service
 - 1 Mataffär
 - 2 Torgbildning med lokaler i bottenvåning. Kiosk, pizzeria, mindre verksamheter och föreningslokaler.
- Bostadsområde
 - 1 Nybodaberg
 - 2 Granbacken
 - 3 Granängsringen
 - 4 Boende för personer med funktionsnedsättning
- Parkering
 - P Markparkering
 - PH Parkeringshus
 - X Fd busshållplats, delar av ytan används som återvinningsstation.
- Vegetation
- Kulturmiljö enligt Översiktlig kulturmiljöinventering (2014)
- Större parkytor eller utspärade höjder av betydelse för kulturmiljön enligt Översiktlig kulturmiljöinventering (2014).



INVENTERINGSPLAN, 1:2500/A3

1 FÖRUTSÄTTNINGAR karaktärsfoton från bostadsområden

3



Bostadsområde 1, Nybodaberg

Flerbostadshus i 5 våningar, uppförda under 1960-talet. Se även beskrivning, kulturmiljöer.



Bostadsområde 2, flerbostadshus, Granbacken

Flerbostadshus i 5 våningar, uppförda under 1960-talet. Se även beskrivning, kulturmiljöer.



Bostadsområde 3, Granängsringen

Bågformade flerbostadshus i 8 våningar, uppförda under 1960-talet. Se även beskrivning, kulturmiljöer.



Gruppboende

Boende för personer med funktionsnedsättning. 1 våning.

KULTURMILJÖER ENLIGT ÖVERSIKTLIG KULTURMILJÖINVENTERING (2104)

Nybodaberg, Granbacken och Granängsringen

Byggnaderna är uppförda under det så kallade miljonprogrammet (1960-1970) och visar tidstypisk storskalig flerbostadshusbebyggelse. Husen är placerade i park enligt funktionalismens och modernismens ideal med genomgående lägenheter, balkonger mot söder och väl tilltagna grönytor. Komplettering av bebyggelse undviks i natur som är av betydelse för områdets karaktär.

1 FÖRUTSÄTTNINGAR karaktärsfoton

4



Fd busshållsplats

Den före detta busshållsplatsen används idag till parkering och återvinningsstation. Ny busshållsplats syns i förgrunden.



Gångbro

Gångbro över bilväg, mellan Nybodaberg och Granängsringen.



Gångbro

Gångbro över bilväg, mellan Nybodaberg och Granängsringen.



Natur

Utsparad natur av betydelse för kulturlandskapet, i anslutning till Nybodaberg.



Tunnel

Gångtunnel under bilväg.



Förskolan Tärningen

Förskolebyggnad i en våning. Förskolan är för närvarande stängd.



Parkering

Grusad parkeringsyta intill Granbacken.



Parkering

Parkeringshus och markparkering.

2 ANALYS stads- och landskapsanalys

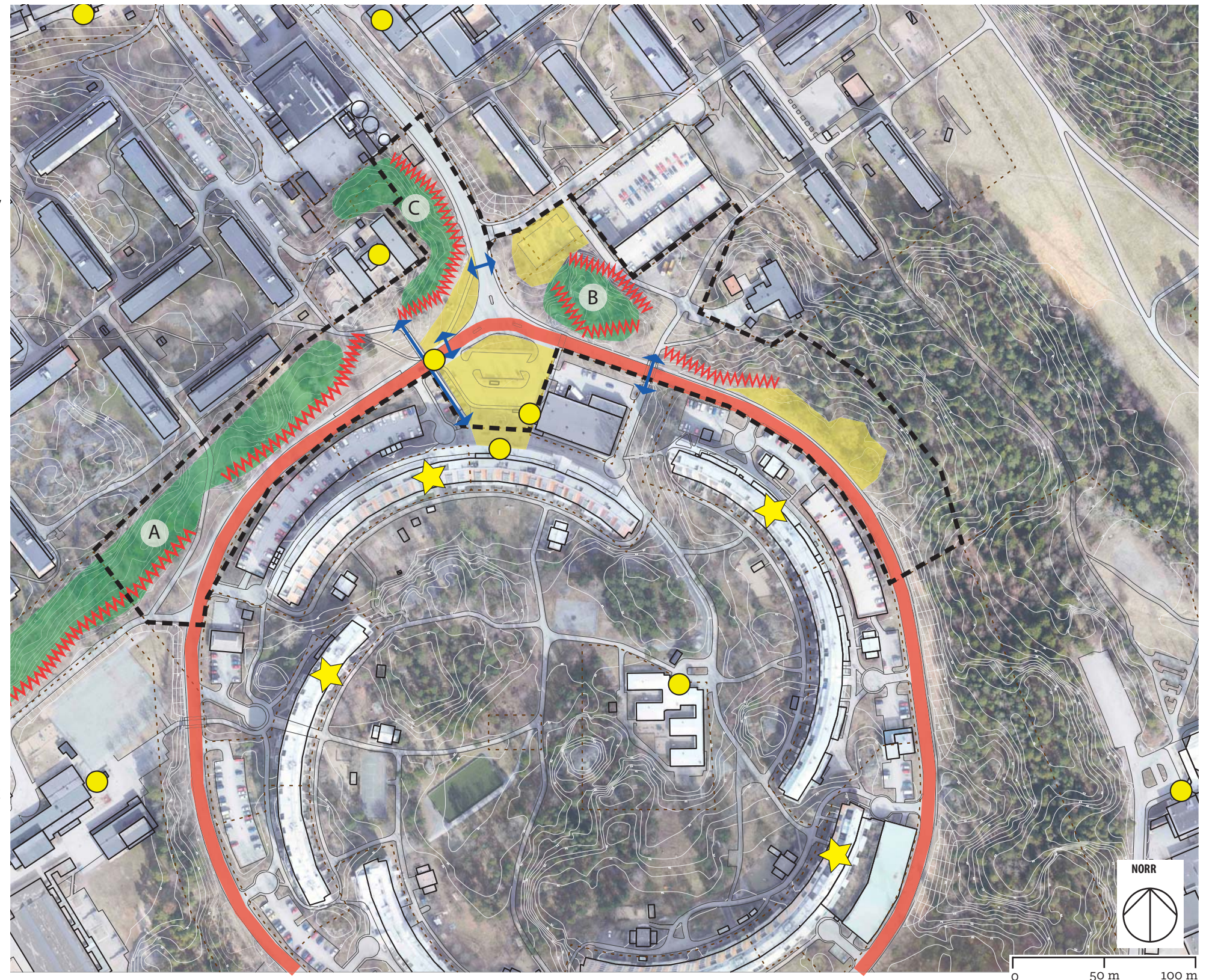
5

STADSBYGGNADSKARAKTÄR

- Storskaligt miljonprogramsområde
- Trafikseparerat
- Kuperat med stora nivåskillnader
- Utsparad natur intill bostäderna.

TECKENFÖRKLARING

- Målpunkt**
Område eller verksamhet som utgör målpunkt för allmänheten. Här exempelvis skolor, förskolor, mataffär, kiosk, busshållsplats. Se inventeringsplan.
- Barriär**
Svårtillgänglig topografi, berg.
- Barriär**
Trafikerad väg med landsvägskarakter. Svår att korsa. Undermålig gångbana. Saknar cykelbana. Delar av vägsträckan kantas av stora höjskillnader och svår topografi.
- Koppling**
Viktiga kopplingar mellan områden för gående och cyklister.
- Landmärke**
Granängsringens storskaliga bebyggelse. Mycket dominant inslag i stadsbilden.
- Natur med visuella värden och/eller värden ur kulturmiljösynpunkt.**
Områdena är prioriterade i en fallande skala för att bedöma möjligheterna till exploatering om redan ianspråktagen mark i området saknas. A bedöms som ett område med särskilt högt värde, både visuellt och ur kulturmiljösynpunkt, där stor hänsyn bör tas gällande husplaceringar etc. Område B bedöms ha ett högt visuellt värde och område C bedöms ha ett visst visuellt värde.
A. Särskilt värdefullt eftersom naturen medvetet är utsparad mellan den kulturhistoriska bebyggelsen i Nybodaberg. Naturen är därför av betydelse för kulturmiljön. Naturen är också av betydelse för hela områdets karaktär och fungerar som en avskärmning för bostäderna i Nybodaberg. Naturen är svårtillgänglig på grund av den branta topografin. Delar av naturområdet bedöms trots dess värde kunna tas i anspråk för exploatering om kärnvärden mer utförligt inventeras och sparas vid byggnation.
B. Högt visuellt värde med, för Tyresö, karaktäristiskt berg i dagen i ett exponerat läge. Naturen är svårtillgänglig på grund av den branta topografin. Vid eventuell exploatering bör karaktärsskapande berg i dagen och natur sparas och förstärkas.
C. Visst visuellt värde eftersom det är karaktärsskapande i ett exponerat läge. Naturen utgör en viktig avskärmning för förskolan Tärningen. Naturen är mycket svårtillgänglig på grund av den branta topografin. Exploatering skulle kräva sprängning/fyllning i mycket stor omfattning vilket skulle ge stora visuella konsekvenser.
- Öppet rum**
Öppna rum i stadslandskapet med enkel topografi och vägbana i ungefär samma nivå.



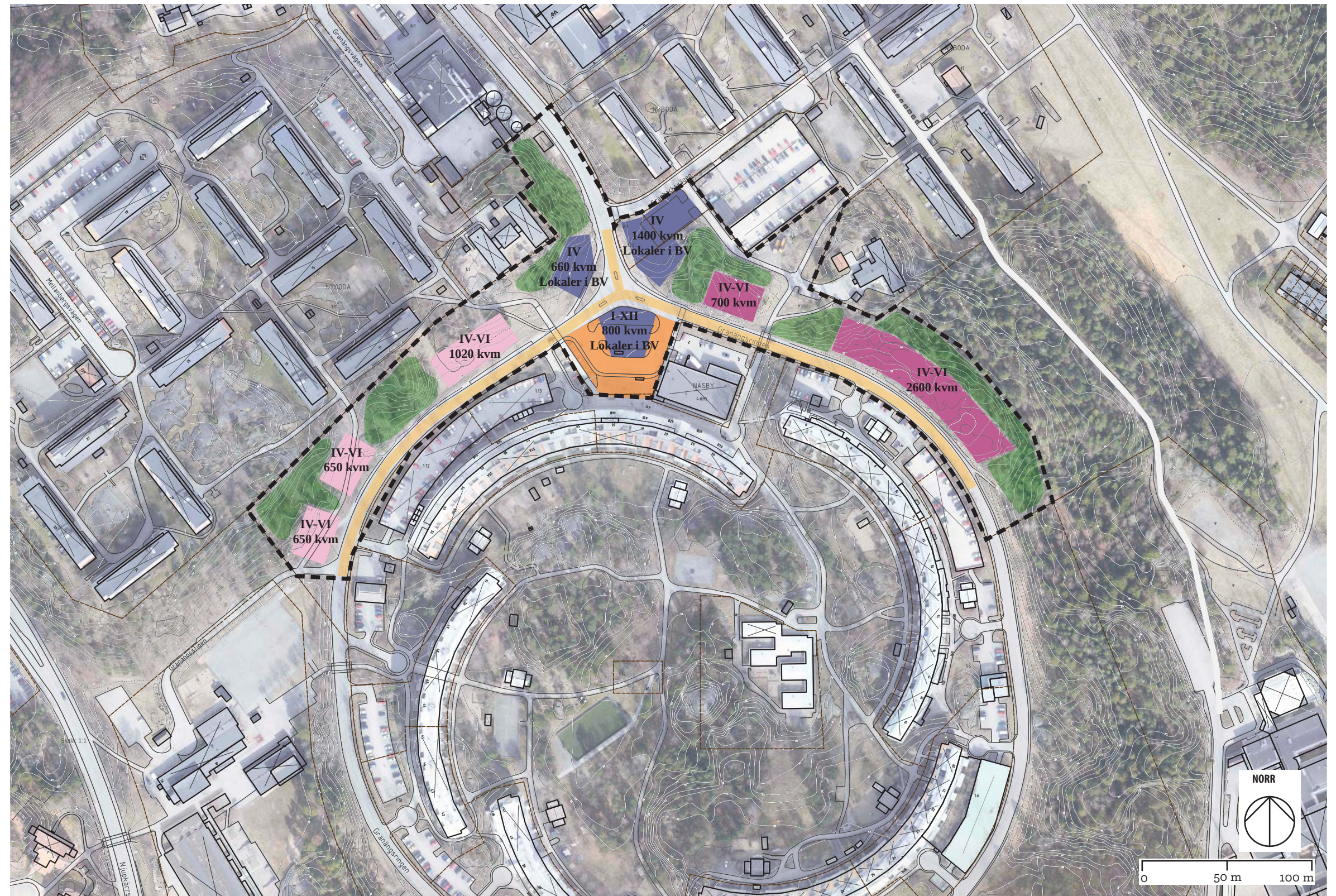
ANALYSPLAN , 1:2500/A3

3 FÖRSLAG bebyggelseområden

6

TECKENFÖRKLARING

- Gräns förtätningsstudie
- Etapp A (tomtens yta i kvm)
- Etapp B (tomtens yta i kvm)
- Etapp C (tomtens yta i kvm)
- Utökad torgyta
- Ny vägutformning
- Befintligt skogsparti, sparas



PLAN, FÖRSLAG TILL BEBYGGELSEOMRÅDEN, 1:2500/A3

3 FÖRSLAG bebyggelseområden

STADSBYGGNADSIDÉ

Befintlig bebyggelse i området är mycket storskalig och har ett starkt formspråk. Förtätning i området kräver ett **konsekvent grepp**. Skalan på den nya bebyggelsen bör vara relativt stor för att möta upp befintliga byggnader, men samtidigt inte ta över och dominera stadsbilden.

Bebyggelse föreslås placeras intill Granängsringen (vägen). Vägen, som idag upplevs som en barriär, ges en ny utformning i syfte att omvandla vägen till **en stadsgata** med bättre tillgänglighet för gående. Ny bebyggelse placeras så att kantstensparkering och väl tilltagen gångyta ryms. Att placera den nya bebyggelsen längs vägen skapar förutsättningar att omvandla Granängsringen till en stadsgata. Den nya bebyggelsen kopplar samman de befintliga bostadsområdena med varandra. Omvandlingen av Granängsringen till en stadsgata och sammanlänkning av bostadsområdena ökar den upplevda **tryggheten** i området.

Två nya byggnader föreslås på vardera sidan av Granängsvägen för att bilda en **entré** till området. Lokaler föreslås i markplan för ökad trygghet och bättre förutsättningar för ett levande område. Intilliggande skogsparti i norr bör bevaras för att avskärma förskolan och för att skapa en mer distinkt entré till området. **Granängstorget accentueras** av en ny byggnad med publik lokal i markplan. Byggnaden kan eventuellt tillåtas vara högre. Torget utvecklas.

Området är mycket kuperat. De nya byggnaderna **följer markens nivåer** för att minimera markingrepp och för att ta tillvara Tyresös karaktär. Att bebygga de mest kuperade platserna skulle kräva sprängning/fyllning i mycket stor omfattning skulle ge stora visuella konsekvenser, vilket bör undvikas. **Grönskan och topografin** är en viktig del i områdets nuvarande karaktär och är en kvalitet för de boende. Karatäristiska skogspartier och berg i dagen sparas och synliggörs mellan husen. Se område A, B, C i analysplanen.

Parkering sker i underjordiskt garage under husen och vid enstaka nya kantstensparkeringar. Markparkering och garage är idag ett dominant inslag i stadsbilden och bör undvikas i kommande exploatering.

ETAPPINDELNING - KOMMENTAR

Etapp A

Etapp A innebär att torget rustas upp och kvalitéer för hela området skapas. Utformningen av Etapp A och torget kräver stor omsorg och bör sammanhållet studeras vidare. Utformning samordas med fördel med intilliggande ICA-butik (ingår ej i denna studie). Föreslagen byggnad på torget kan ges mycket olika uttryck. Vidare gestaltningsutredning och volymstudier får utvisa vad som är mest lämpligt. Torget och torgbyggnaden kan byggas separat innan eller efter föreslagna entrébyggnader. Djupgående gestaltningsidéer för etapp A bör vara framtagna och vara vägledande vid utbyggnad av Etapp B och C.

- + Social yta förbättras.
- + Lokaler tillskapas.
- + Bostäder tillskapas.
- + Bättre förutsättningar för ett mer levande område.
- + Ökad upplevd trygghet.
- + Ny bebyggelse skapar entré till området.
- + Förbättrad gaturum och bättre framkomlighet för gående.
- + Minskad barriäreffekt.
- + Relativt lättexploaterad mark utan höga natur-/kulturvärden.

Etapp B

Etapp B kan genomföras innan eller efter Granängstorgets upprustning (Etapp A). Förslaget är dock beroende av att vägen får en ny utformning. Etapp B byggs med fördel ut sammanhållet, men kan vid behov delas upp i två etapper utan inbördes ordning. Etapp B avgränsas i söder av topografiska svårigheter. I ett senare skede kan möjligheten att fortsätta utbyggnaden längre söderut, längs Granängsringen övervägas.

- + Bostäder tillskapas.
- + Ökad upplevd trygghet.
- + Förbättrad gaturum och bättre framkomlighet för gående. Minskad barriäreffekt.
- Exploateringen kräver sprängning. För att uppnå rimligt p-tal krävs sannolikt parkering i garage, dvs sprängning.
- Områdets storskalighet, trafikseparerinig, samt höjdskillnader kräver stor omsorg av tillkommande bebyggelses utformning.

Etapp C

Etapp C innebär störst inverkan på natur-/och kulturmiljö och bör därför bebyggas i sista hand. Vid byggnation bör en mer ingående natur- och kulturmiljöinventering göras för att identifiera kärnvärden. Naturen kan där efter sparas medvetet mellan byggnaderna. Föreslagna bebyggelseytor kan komma att behöva justeras.

- + Ytterligare bostäder tillskapas.
- + Ökad upplevd trygghet.
- + Förbättrat gaturum, förbättrad framkomlighet för gående.
- + Minskad barriäreffekt mellan Granbacken och Granängsringen.
- Naturmarken som bebyggs är en ursprunglig stadsbyggnads-kvalitet för befintlig bebyggelse. Utpekas även i den översiktliga kulturmiljöinventeringen.
- Flera byggnader får en mörk baksida. Genomgående lägenheter ett måste.
- Parkering kräver sprängning.
- Gångstråk behöver ledas om.