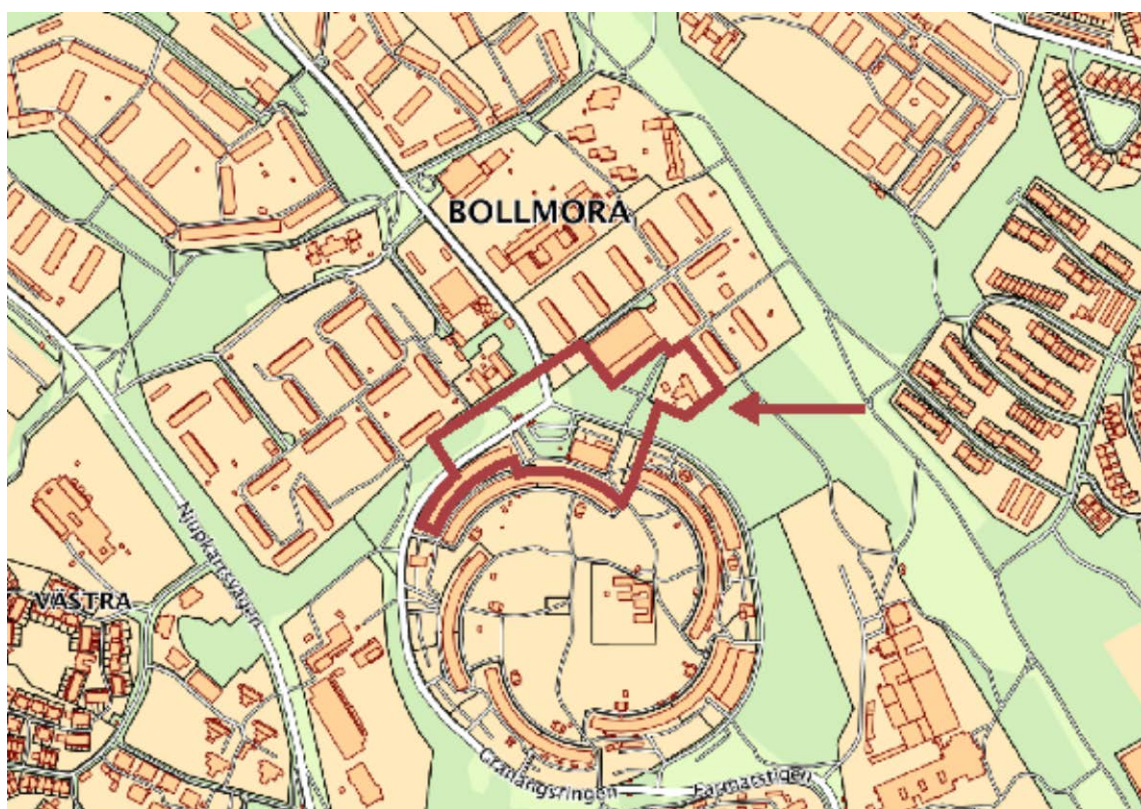


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Granängstorget

Fastigheterna Nyboda 1:16, 1.20, Näsby 4:695, del av Nyboda 2:1 m.fl.
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN	5
Syfte	5
Huvuddrag.....	5
Bakgrund.....	5
Uppdrag	6
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal och markägoförhållanden.....	7
Översiktsplan	7
Gällande planer	7
Sammanfattad behovsbedömning.....	8
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	9
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Natur, landskapsbild och stadsbild	9
Bebyggelse	11
Gator och trafik.....	20
Kollektivtrafik	21
Parkering.....	22
Kulturmiljö	23
Fornlämningar	23
Service	23
Dagvatten.....	23
Miljö, hälsa och säkerhet.....	24
Radon.....	24
Buller	24
Planbestämmelser.....	26
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	27
Genomförande	27
Tidplan för genomförande	27

Genomförandetid.....	27
Avtal	28
Organisatoriska frågor.....	28
Huvudmannaskap.....	28
Teknisk försörjning	28
Avfall.....	28
Vatten och avlopp.....	29
Fjärrvärme	29
El	29
Fiber/Digital kommunikation m.m.....	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Fastighetsbildning, intrång och inlösen	29
Ekonomiska frågor	30
Planavgift.....	30
Vatten och avlopp (VA).....	30
Bygglov.....	31
Fastighetsbildning, intrång och inlösen	31
Allmän platsmark	31
Kvartersmark	31
Avfall.....	31
El	31
Tele	31
Fjärrvärme	31
Administrativa frågor	31
Medverkande tjänstemän	32
DETALJPLANERING – SÅ FUNGERAR DET	33

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Utvecklingskiss Granängstorget (Sandellsandberg arkitekter, 2016-06-01)
- Solstudie för Granängstorget (Sandellsandberg arkitekter, maj 2016)
- Trafikstudier för Wättingebacken och Granängsringen (ÅF, 2016-05-23)
- Trafikbullerutredning (ÅF Infrastructur, 2016-05-23)

Ett kvalitetsprogram för gestaltungsfrågor, som är kopplat till markavtalet kommer att tas fram till granskningsskedet.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

Förfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet.



Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Planbesked	2015-05-20
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-08-12
Samråd	September 2016
Granskning	Vintern 2016/2017
Antagande	Vår 2017
Laga kraft, tidigast	Sommar 2017

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder intill Granängstorget samt en påbyggnad av befintligt parkeringshus vid Granängsringen. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare. Förslaget syftar till att bidra med en variation av bostäder i området. Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen bättre kopplas samman med omgivande områden.

Huvuddrag

Planområdet omfattar Granängstorget och intilliggande område vid korsningen Granängsringen/Granängsvägen. Förslaget möjliggör cirka 420 nya bostäder, lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna, en ny livsmedelsbutik. Förtätningen bedöms stärka och definiera torg- och gaturummen, bidra till en ökad urban karaktär samt tillföra ytor för möten, rörelse och aktiviteter på och kring torget. Den nya bebyggelsen är fördelad på fem kvarter (A-E) - tre kvarter norr om Granängsringen med lamellhus i fyra - sex våningar, ett nytt hus som ersätter befintlig livsmedelsbutik vid torget i fyra - fem våningar med en högre byggnadsdel i 14 våningar samt en påbyggnad av befintligt parkeringsdäck i två våningar. Befintligt gruppboende ersätts med nya lokaler i ett av de nya kvarteren.

Granängstorget består idag till stor del av parkering och trafikytor. Genom en förtätning av området möjliggörs ett nytt torg. Lokaler planeras i bottenvåningarna och entréer vänds utåt för att tydligare definiera torg- och gaturummet. Nya kopplingar för gång- och cykel skapas för att stärka kopplingarna med omgivande områden, framför allt Wättingestråket i öster. Parkering för bostäder och butiker planeras under gårdar och i källarplan i anvisade fastigheter.

Vägen Granängsringen öster om Granängstorget föreslås i samrådsförslaget sänkas med cirka tre meter för att uppfylla tillgänglighetskrav, möjliggöra busstrafik samt att kunna utvecklas till en stadsgata. En sänkning stärker även kopplingen, såväl visuell som rumslig, mellan områdena på båda sidor Granängsringen. En eventuell sänkning av Granängsringen ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Bakgrund

Stadsbyggnadsförvaltningen 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 Bostadsutveckling AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse och butikslokaler vid Granängstorget och längs Granängsringen. Detta ligger i linje med förvaltningens exploateringsutredning och MSU beslutade den 20 maj 2015 att ge positivt planbesked för området i anslutning till Granängstorget. Resterande delar avses att ingå i kommande program för Wättingebacken.

I september 2015 inkom Tyresö Bostäder AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra en påbyggnad på befintligt parkeringshus längs Granängsringen. Även detta ligger i linje med förvaltningens exploateringsutredning och MSU beslutade den 6 oktober 2015 att ge positivt planbesked.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 12 augusti 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:695 och del av Bollmora 2:1 m.fl. samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med standardförfarande.

MSU beslutade den 22 mars 2016 att utöka planuppdraget och även möjliggöra för bostäder ovanpå parkeringshus vid Granängsringen 52-58 i Bollmora.

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. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 8.

PLANDATA

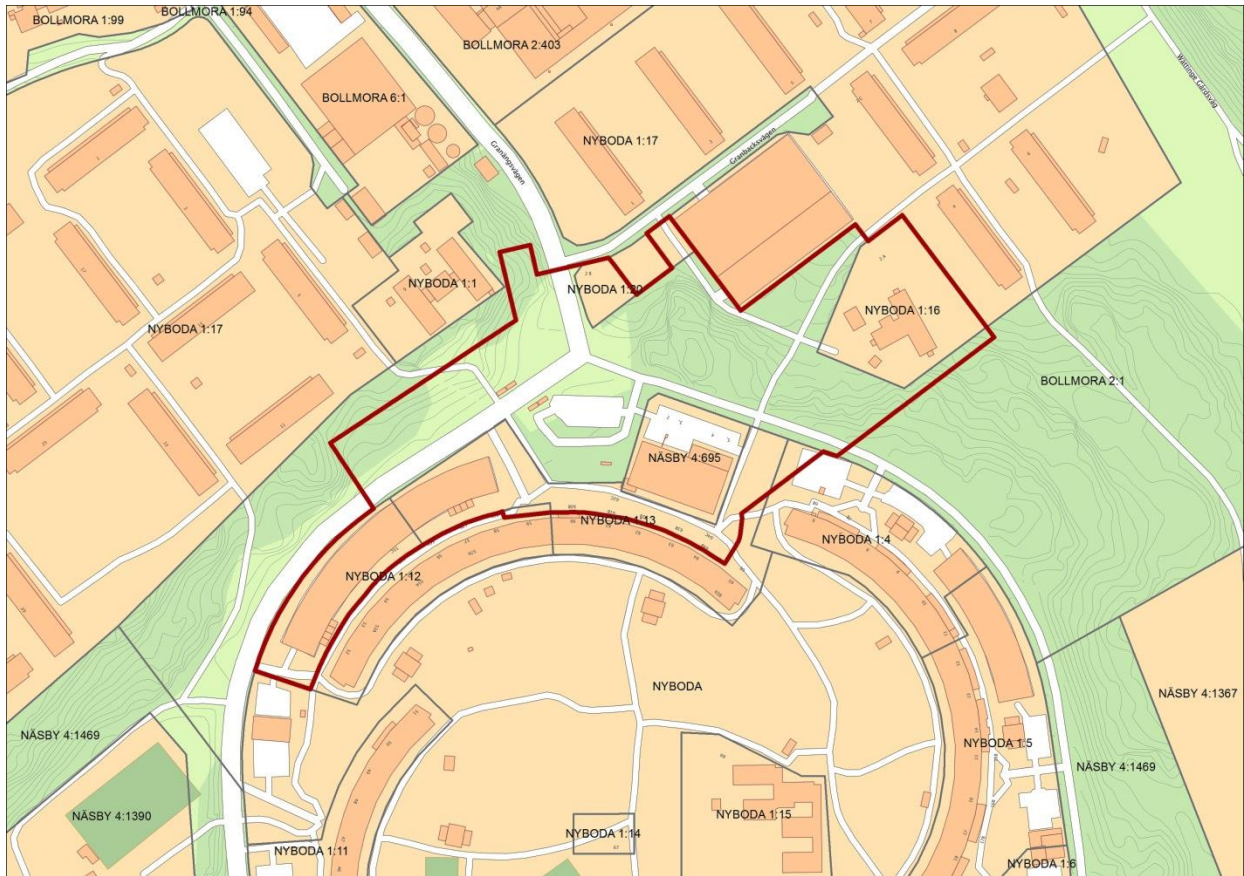
Lägesbestämning

Planområdet ligger på och i anslutning till Granängstorget cirka 700 meter söder om Tyresö centrum. Planområdet gränsar i norr mot Nybodaberg och Granbacken, i söder mot Granängsringens karaktäristiska bostadshus, i öster mot ett antal lamellhus samt i väster mot Granängsringen (vägen) och naturmark.



Flygbild över området sett mot söder med planområdets ungefärliga avgränsning.

Areal och markägoförhållanden



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen med ungefärlig planområdesgräns.

Planområdet har en area på ca 30 000 kvm och omfattar:

- fastigheterna Nyboda 1:16 och del av fastigheten Bollmora 2:1, som alla ägs av kommunen
- fastigheten Näsby 4:695 som ägs av P Wilczok fastighets AB
- delar av fastigheterna Nyboda 1:4, 1:12, 1:13 som ägs av Tyresö Bostäder AB
- fastigheten Nyboda 1:20 och del av fastigheten Nyboda 1:17 som ägs av Akelius.

Översiktsplan

Planområdet är inte utpekad som ett utvecklingsområde i gällande översiktsplan från 2008. Just nu pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. I samrådsförslaget ingår Granängsringen som en del av centrala Tyresö med tät bebyggelse. Planområdet omgärdas även av andra potentiella platser för förtätning enligt den förtättningsstudie som gjorts för Granängstorget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

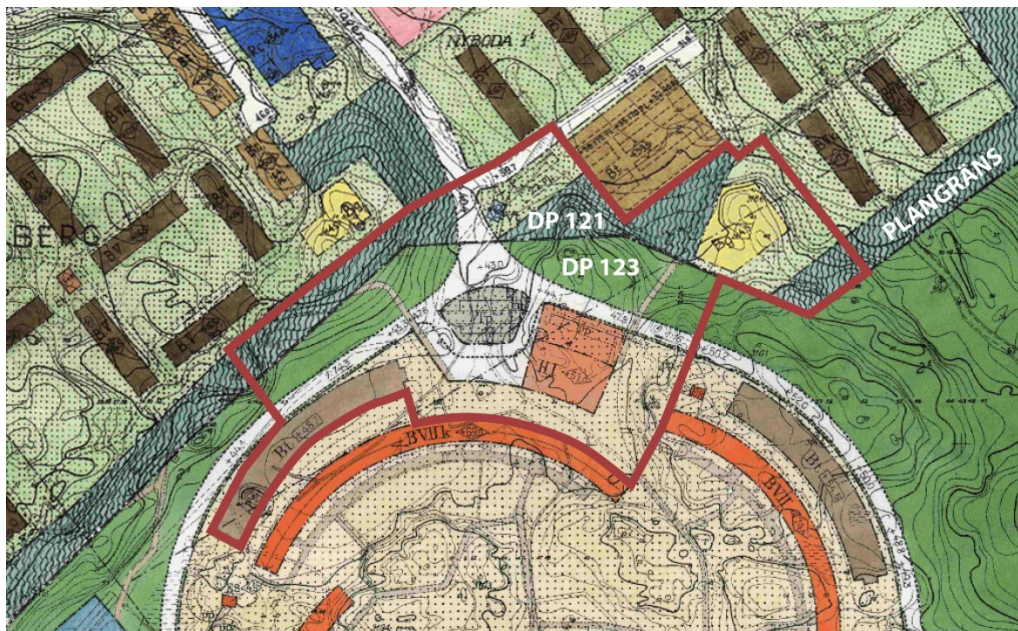
Gällande planer

Området är idag planlagt för park, kvartersområde som ej får bebyggas, parkeringsbyggnad och -ändamål, handelsändamål, daghem och transformator- och

vattentryckstation. Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dem:

- Dp 121 *stadsplan för Nybodaberg och Granbacken samt skolområde i Nyboda* (fastställd 1966).
- Dp 123 *stadsplan för Njupkärrsberg* (laga kraft 1967)

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.



Planområdets ungefärliga avgränsning samt gällande detaljplaner i planområdet.

Sammanfattad behovsbedömning

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 eller miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga projekt kring Granängsringen, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild för området. Planområdet är mycket kuperat, varför det är viktigt att få till tillgängliga anslutningar, stråk för gång-, cykel och kollektivtrafik och kopplingar till omgivande områden. Detta ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Stads- och landskapsbildens förändras genom att gaturummen och torgets rumslighet stärks. Den föreslagna höga byggnaden vid torget bedöms kunna bli en markör av torget. Byggnadernas placering och utformning ska särskilt studeras så att platsens kvaliteter tas tillvara och stärks.

Efter att planen utökats till att även omfatta påbyggnad av parkeringsdäcket inom fastigheterna Nyboda 1:12 och 13 har behovsbedömningen utökats.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Planförslaget innebär att en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta måste åtgärder genomföras, exempelvis kan den nya bebyggelsen förses med gröna tak och fördröjningsmagasin. Frågan ska utredas i fortsatt planarbete.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och stadsbild

Nulägesbeskrivning

Granängsringen är en asfalterad väg med mestadels buss- och biltrafik. Granängsringen öster om torget lutar kraftigt (cirka 8 %) och uppfyller inte gällande tillgänglighetskrav. Området söder om Granängsringen utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av parkering och bebyggelse, och norr om Granängsringen av naturmark - blandskog och bergsknallar. Från Granängsringen, väster om Granängsvägen, lutar marken kraftigt nedåt mot Wättingestråket och området är bevuxet med tallskog. Området väster om Granängsvägen lutar uppåt, med gräs, lövträd och buskar mot Nybodakullen.

Från Granängsringen, genom naturmarken, leder några branta, asfalterade gång- och cykelvägar åt väster och öster som kopplar samman området med närliggande bostads- och naturmarksområden.

Vid Granängstorgets norra del, mot korsningen Granängsringen-Granängsvägen, finns ett antal högväxta träd.



Högväxta träd i torgets norra del skymmer delvis torget sett från Granängsvägen. Den före detta busslingen används idag som parkering, vilket delvis skymmer torgets vistelseytor sett från vägen.



Närmast bostadshusen är torgets utformning och skala anpassad för vistelse. Siktlinjen in mot gården är viktig för att förstå Granängsringens skala om form. På torget står även skulpturen Vingmänniska av Richard Brixel från 1991.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget förutsätter att parkmark norr om Granängsringen tas i anspråk, en sänkning av Granängsringen i öster och att en del sprängning genomförs. Detta ska utredas vidare under det fortsatta planarbetet. Förslaget innebär att en tätare stadsbebyggelse med upprustade gator och nya kopplingar för cykel- och gångtrafik kan anordnas, att området norr om Granängsvägen kan bebyggas, att en ny, större byggnad ersätter enplansbyggnaden vid torget samt en påbyggnad av befintligt parkeringshus i väster. Området kommer genom en förtätning med varierade bebyggelse, byggnadshöjder och tydligare gaturum få en mer stadsmässig karaktär. Trafikseparering och till stor del otillgänglig naturmark ersätts med förbättrade kopplingar för gående och cyklister och nya bostadskvarter med lokaler för centrumändamål. Utformningen och innehåll av Granängstorget kommer att studeras vidare.

Geotekniska förhållanden

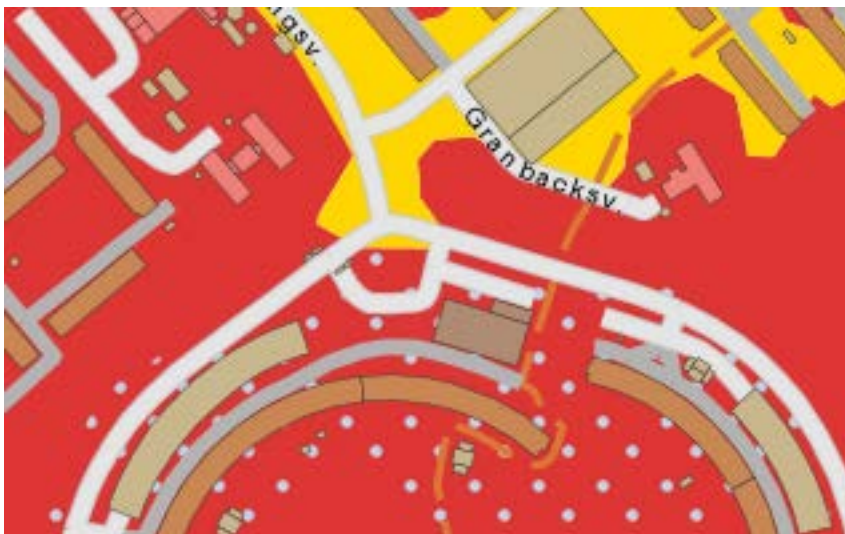


Bild från SGU som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området. Röd markering utgör urberg, gult postglacial lera och blåprickat morän.

Nulägesbeskrivning

Enligt jordartskartan består planområdet i huvudsak av berg med morän och lera. Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Utöver att viss sprängning kan behöva genomföras bedöms inte de geotekniska förhållandena påverkas nämnvärt. De geotekniska förhållandena kan även påverka utformning och möjligheterna att genomföra planen.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är bebyggt med en livsmedelsbutik och restaurang, ett parkeringsdäck i två våningar och ett gruppboende. Inom planområdet finns även en återvinningsstation på torget och en tryckstegringsstation i den nordöstra delen av planområdet.

Granängsringen, direkt söder om planområdet, är ett bostadsområde från 1969. Området är tidstypiskt - storskaligt och trafikseparerat – och domineras av Granängsringens bebyggelse. Granängsringen ritades av arkitekterna Ahlström, Bryde och Åström, och har ett starkt, karaktäristiskt formspråk – fem svängda skivhus i upp till nio våningar som omsluter en stor, bilfri gemensam gård. Huset mot torget har butikslokaler i bottenvåningen samt, vid torgets sydöstra respektive sydvästra hörn, två portiker. Portikerna utgör två viktiga passager mellan Granängsringens centrum och innergården.

Granängstorget är idag cirka 3000 kvm stort och utgör ett lokalt centrum för Granängsringen. Större delen av torget är utformat som busslinga och utrymme för hållplatser, men av utrymmesskäl är busshållplatserna flyttade från torget till gatan. Idag används busslingan främst som parkering. Torgytan söder om busslingan är utformad för vistelse med sittmöjligheter – fem bänkar i betong som tillsammans formar Granängsringen i miniatyr – plus några träd och en bronsskulptur.

Livsmedelsbutiken och restaurangen ligger i en enplansbyggnad öster om torget och med entréer mot torget. Leveranser till livsmedelsbutiken sker norrifrån, från gatan, och torgdelen söder om byggnaden som är en s.k. brandgata. Gruppboendet, en envånings souterrängbyggnad i trä med fyra lägenheter, ligger i planområdets östra del.

Parkeringsdäcket är beläget vid och längs med Granängsringen, direkt öster om Granängstorget, och följer Granängsringens svängda bebyggelse. P-däcket är i två plan varav det nedersta planets golv är beläget en halvmeter under marknivå. In- och utfarterna till parkeringshusets två plan är idag separerade: angöring till det nedre planet sker via en infart på Granängstorget vid parkeringsdäckets nordöstra sida och angöring till det övre planet sker från parkeringsdäckets sydvästra sida. På torget, framför parkeringshuset, finns en återvinningsstation. Öster om Granängsvägen ligger en tryckstegringsstation.

Norr om planområdet ligger bostadsområdena Nybodaberg och Granbacken från 1960-talet och består mestadels av fristående lamellhus i fem våningar. Precis som Granängsringen är områdena utformade enligt funktionalismens ideal med hus i park med stora grönytor. Områdena är trafikseparerade med p-däck i utkanterna och bilfria gårdar, gångvägar och broar. Här finns även en förskola.

Mellan torget och bostadsområdet nordväst om planområdet, Nybodaberg, finns en gångbro. Bron angör torgets östra del, mellan p-däcket och återvinningsstationen, och den uppfyller rådande tillgänglighetskrav. Under Granängsringen, vid livsmedelsbutikkens baksida, leder en gångtunnel som binder samman Granängsringens bebyggelse med bl.a. gruppboendet och områdena nordöst om Granängsringen och Wättingestråket.

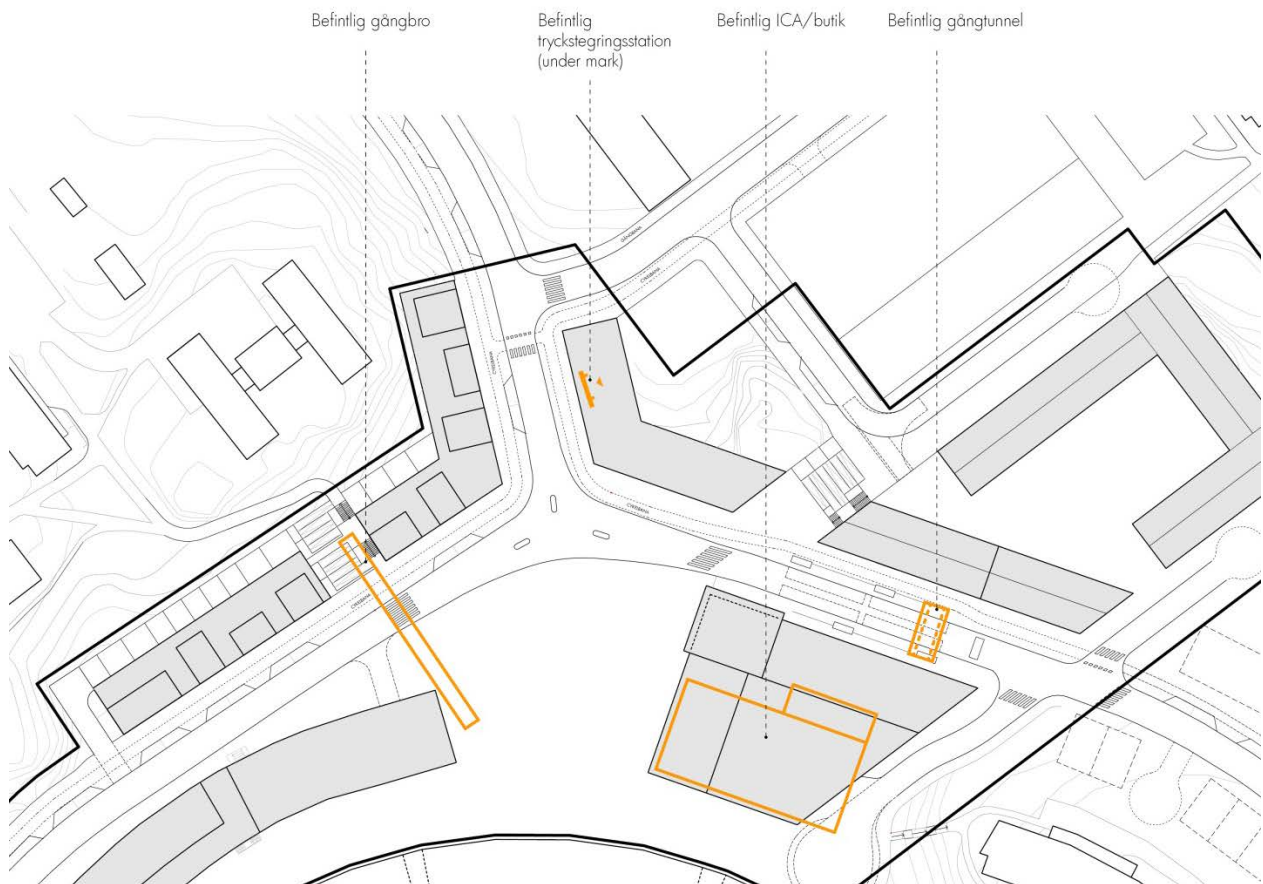
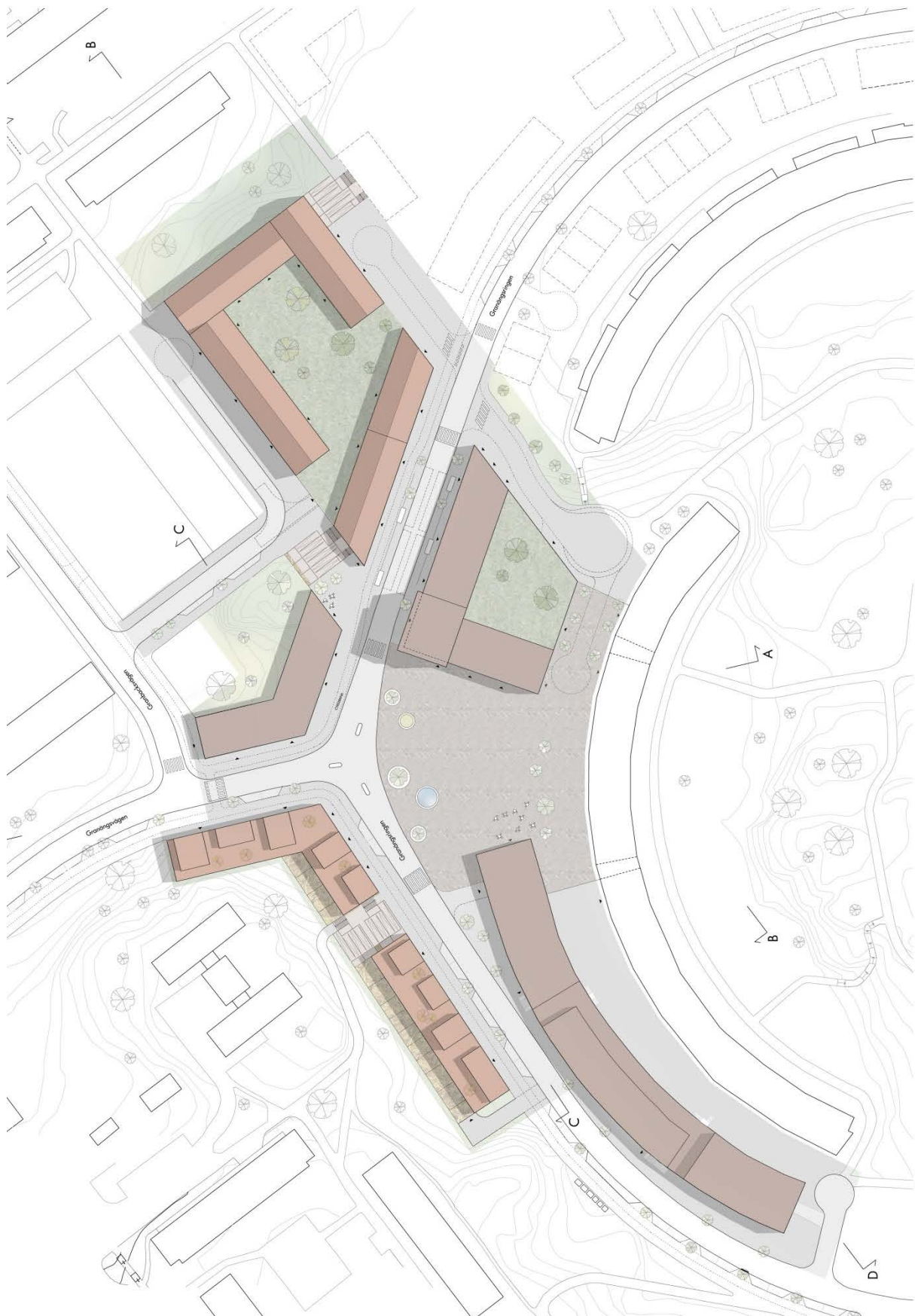


Bild som visar befintlig gångbro och -tunnel, tryckstegringsstation och livsmedelsbutik (orange färg) i förhållande till planförslaget (Sandellsandberg arkitekter).

Planförslag och konsekvenser

Planen medför nybyggnation av bostäder på befintlig naturmark norr om Granängsvägen samt på befintligt parkeringshus och torgbyggnad i dess södra del.

Planförslaget innebär att gångbron tas bort och ersätts av en södervänd trappa med tillhörande ramp och sittplatser, att livsmedelsbutiken rivs och ersätts med ett bostadskvarter med en större livsmedelsbutik i bottenvåningen och att gångtunneln behöver ersättas med en likvärdig förbindelse över Granängsringen.



*Illustrationsplan, ny bebyggelse kring Granängstorget med sektionsanvisningar (A-A till D-D).
Norr åt vänster i bild. (Sandellsandberg arkitekter).*

Förslaget möjliggör cirka 420 nya bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna och en ny livsmedelsbutik. Bebyggelsen bedöms kunna stärka torgrummet och skapa en bättre och tryggare mötesplats. Bebyggelsen är fördelad på fem kvarter (A-E) - tre kvarter norr om Granängsringen, ett nytt hus som ersätter befintlig livsmedelsbutik vid torget samt en påbyggnad av befintligt parkeringsdäck.

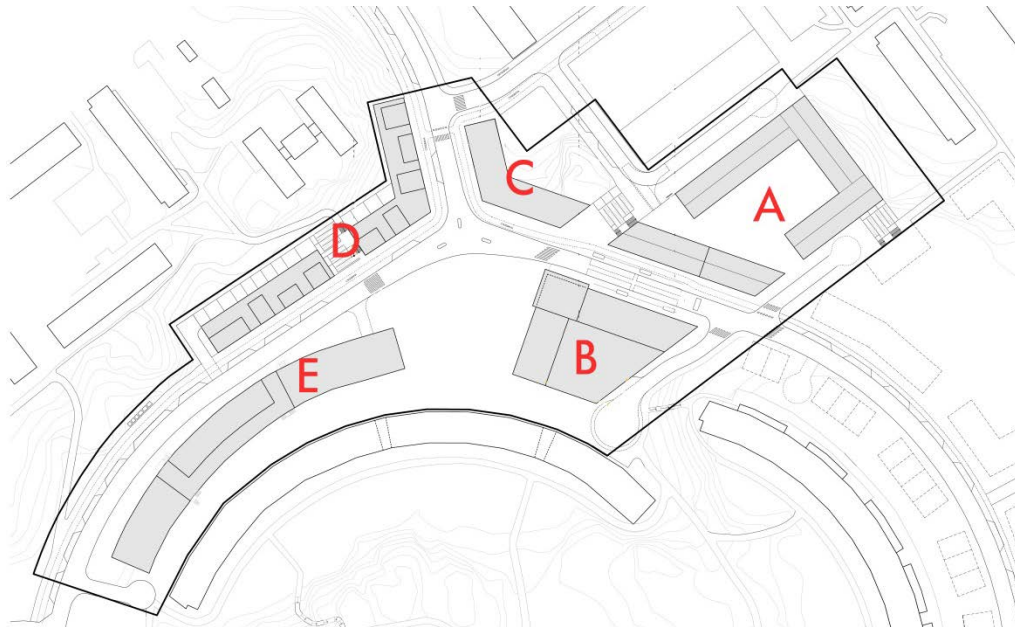


Illustration som visar föreslagen bebyggelse, kvarter A-E.

Antalet våningar varierar mellan fyra och sex förutom två högre byggnadsdelar, en i nio och en i fjorton våningar, vid Granängsvägen respektive Granängstorget. Påbyggnaden av parkeringsdäcket i väster är i två våningar.

Kvarter A: Där gruppboendet ligger idag planeras ett större kvarter med cirka 139 bostäder. Kvarteret består av fyra byggnadskroppar som placeras i souterräng: en mot Granängsringen och tre sammanbyggda huskroppar som omgärdar gården. Kvarteret förses med en underbyggd gård för garage med cirka 112 parkeringsplatser. De tre sammanbyggda huskropparna är planerade i fem respektive sex våningar. Entréerna är vända mot Granängsringen samt de två nya tvärgatorna norr och söder om kvarteret. Huset längst in i kvarteret förses med entréer från gården.

Angöring med bil till kvarteret är tänkt att ske från norr, från Granängsvägen, via Granbacksvägen och förbi befintligt p-däck. Gatan är tänkt som en kvartersgata med vändplan. Söder om kvarteret, från Granängsringen, anordnas en tvärgata med vändplan. Alla entréer nås inom 25 meter. Angöring till garaget är tänkt att ske via en infart norr om kvarteret.

Eftersom kvarteret ligger i stark lutning anordnas det för gående och cyklister en trappa med ramp norr om kvarteret som binder samman Granängsringen med den nya lokalgatan och vidare ner mot Wättingestråket.

I huset närmast Granängsringen anordnas lokaler i bottenvåningen.

A-kvarteret förutsätter att gruppboendet rivs och ersätts, att vägen, Granängsringen, sänks med cirka tre meter och att den gångtunnel som leder under Granängsringen

tas bort. Gruppboendet ersätts och bereds plats inom den nya bebyggelsen. Bebyggelsen förutsätter även större markingrepp vilket ska studeras vidare.

Kvarter B: B-kvarteret förutsätter att befintlig livsmedelsbutik rivs och ersätts, att vägen, Granängsringen, sänks med cirka tre meter och att den gångtunnel som leder under Granängsringen tas bort. Byggnaden är tänkt att ersättas med en ny, större byggnad med två till fem våningar (fyra våningar mot torget och fem mot gatan). Mot Granängstorgets nordöstra hörn får byggnaden en högre del om 14 våningar. Det höga huset är tänkt att fungera som en markör av torget.

Den nya byggnaden ger plats åt en ny, större livsmedelsbutik samt ett antal lokaler i bottenvåningen. På taket anordnas en innergård åt bostäderna. Entréer till livsmedelsbutiken och bostadsentréer planeras från torget och gatan.

Byggnaden förses med ett garage med cirka 48 parkeringsplatser. Leveranser och inlastning till livsmedelsbutiken, samt infart till garaget, sker via en ny lokalgata med vändplan sydöst om byggnaden.

Området söder om byggnaden, mot Granängsringens bebyggelse, ingår i torget och ska fortsätta utgöra en brandgata.



Illustration som visar förslag över ny utformning av Granängstorget och Kvarter B centralt i bild (Sandellsandberg arkitekter).

Kvarter C: Kvarter C, sydöst om korsningen Granängsringen/Granängsvägen, består av cirka 54 lägenheter fördelade på fem våningar. Bottenvåningen förses, utöver bostäder, med lokaler och bostadskomplement. Byggnaden är placerad ovanpå befintlig tryckstegringsstation. I detaljplanen ska angräning till tryckstegringsstationen säkras.

Kvarter D: I planområdets nordvästra del planeras två byggnader med cirka 69 bostäder. Den västra byggnaden placeras längs Granängsringen och den östra byggnaden vid korsningen Granängsringen/Granängsvägen. Byggnaderna förses med entréer mot gatan och uteplatser i bakkant. Husen är tänkta att utföras i fyra våningar med mindre stadsvillor i en till två våningar med privata uteplatser på taken. Bottenvåningarna förses med bostadskomplement som t ex cykelrum mot gatan och garage med cirka 39 parkeringsplatser mot berget.

Mellan de två husen anordnas en trappa med ramp som är tänkt att ersätta befintlig gångbro mellan Granängsringen och Nybodaberg. Rampen ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

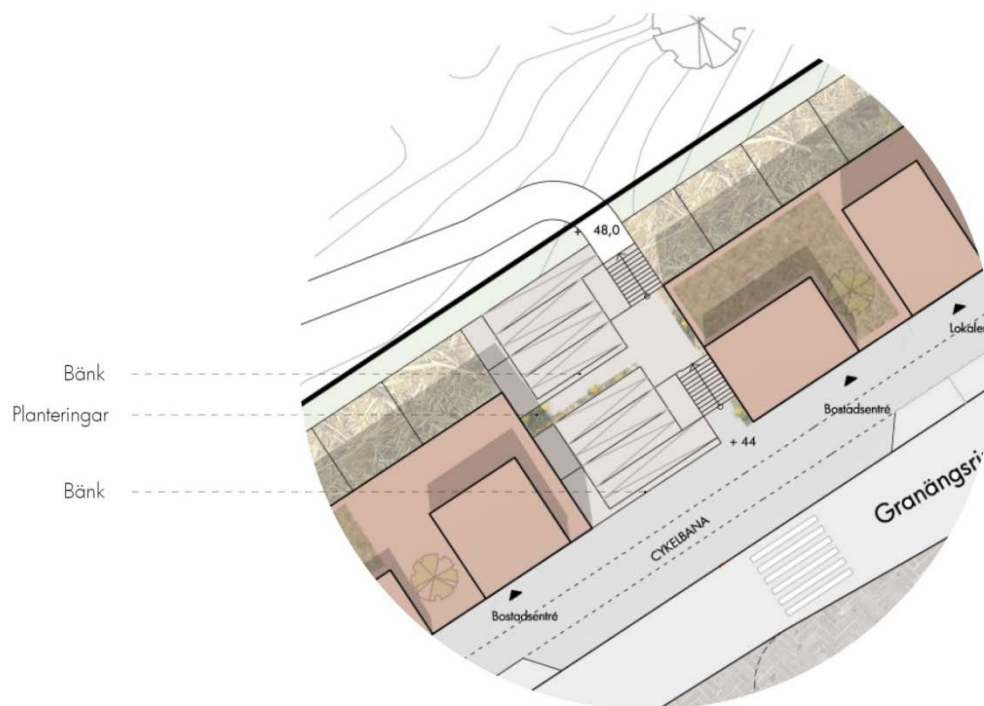


Illustration som visar föreslagen trappa och ramp mellan Granängsringen och Nybodaberg (Sandell Sandberg).

E: Kvarter E möjliggör cirka 84 hyreslägenheter i två plan ovanpå befintligt parkeringshus. Bostäderna nås från två trapphus placerade mot gatan. Påbyggnaden innebär en förtätning och skulle tillföra området en ny typ av bostäder i form av mindre hyreslägenheter lämpade för exempelvis ungdomar och äldre. Mindre bostäder skulle medföra en mer varierad boendestruktur i området och innebär inte ett ökat parkeringsbehov. Av tillgänglighetskäl behöver en hiss byggas till garageplanen.



Illustration med förslag på påbyggnad av befintligt p-däck. Infarten till p-däcket behåller sin placering (till höger i bild) men byggs in tillsammans med lokal för verksamhet i bottenvåningen mot torget (Tengbom).

Marken är idag redan exploaterad (garage). En ny fasad med lägenheter bedöms stärka och tydligare definiera gaturummet och de nya entréerna mot gatan bedöms öka tryggheten.

Granängsringen är en bussgata vilket innebär en risk för trafikbuller. Lägenheterna i påbyggnaden är alla mindre än 35 kvm varför bullernivåer vid fasad inte får uppgå till mer än 60 dB ekvivalent ljudnivå om de är enkelsidiga. Även om busstrafiken föreslås flyttas till östra Granängsringen ska åtgärder för att minska eventuella störningar studeras i det fortsatta planarbetet.



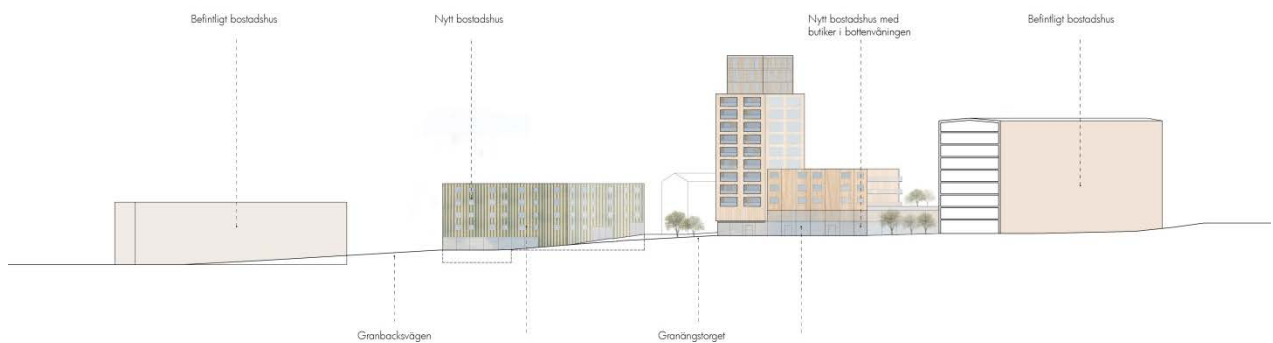
Illustration som visar förslag på del av fasad mot Granängsringen (vägen) (Tengbom).

Den nya bebyggelsen kring Granängstorget är tänkt att tydligare definiera torget och tillför, genom fasader längs gatan och lokaler och bostadsentréer i bottenvåningarna, ett tydligare stads- och gaturum.

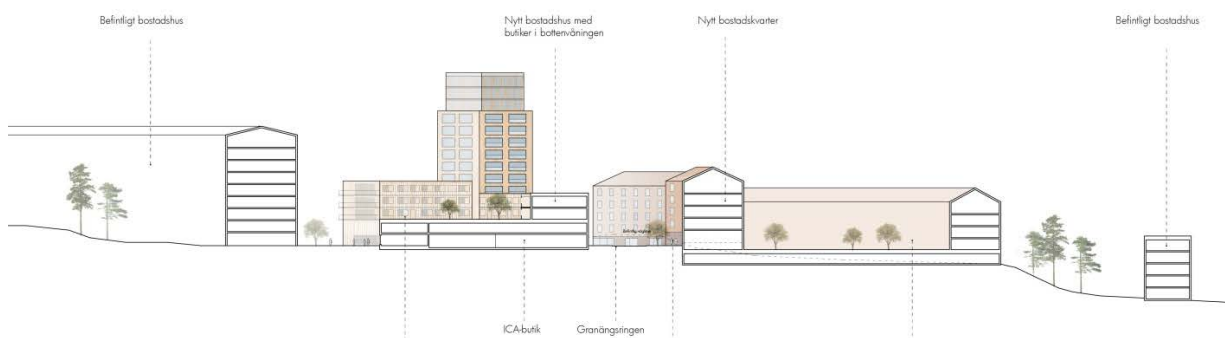
I och med att naturmark i viss mån ersätts med hårdgjorda ytor bör studeras om den nya bebyggelsen kan förses med s.k. gröna tak för att bidra till en god dagvattenhantering inom området.



Illustration. Förslag över ny utformning av Granängstorget samt Kvarter E, påbyggnad av p-däck, och kvarter D centralt i bild. Entré till lokal inom kvarter C till höger och kvarter B till vänster. (Sandellsandberg arkitekter).



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C



Sektion D-D

Solförhållanden

Goda sol- och vindförhållanden är viktiga för att Granängstorget ska bli en attraktiv plats för vistelse. Översiktliga solstudier har tagits fram. Solstudierna visar att Granängstorget till stor del skuggas av befintlig bebyggelse i Granängsringen och att den föreslagna bebyggelsen inte påverkar sol- och skuggförhållandena på torget nämnvärt.

De föreslagna byggnaderna i den östra delen av planområdet (kvarter A och C) får relativt skuggiga gårdar under höst- och vårdagjämning. Vid lunch får kvarter A en relativt ljus innergård. Under sommaren får gårdarna goda solförhållanden.

De föreslagna bostäderna i den västra delen av planområdet (kvarter D) får under höst- och vårdagjämning en delvis skuggad gård. Under sommaren får gården goda solförhållanden.

Föreslagen påbyggnad av p-däcket (kvarter E) skuggas vid vår- och höstdagjämning av bebyggelsen i Granängsringen. Under sommaren får bostäderna goda solförhållanden. Påbyggnaden påverkar inte Granängstorget men skuggar däremot delar av östra Granängsringen (vägen) vid vår- och höstdagjämning.

Kvarter B skuggar delar av Granängstorget kl 8 vid höst- och vårdagjämning och delar av västra Granängsringen (vägen) vid lunch. I juni kl. 08 skuggar byggnaden och den höga byggnadsdelen östra delen av Granängstorget. Kvarterets innergård, placerat ovanpå livsmedelsbutiken, skuggas vid vår- och höstdagjämning av bebyggelsen i Granängsringen men får under sommaren goda solförhållanden.

Se solstudie för Granängstorget (Sandellsandberg, maj 2016)

Nya byggnader och smalare gator kan komma att påverka vindförhållanden. En del byggnadsdelar föreslås dessutom vara höga vilket kan pressa samman och öka vinden. En vindstudie ska tas fram i det fortsatta planarbetet.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Idag försörjs Granängstorget från Granängsvägen och Granängsringen. Granängsvägen förbinder, via Bollmoravägen, planområdet med Tyresö centrum. Granängsringen är en lång ringväg som omsluter bebyggelsen i Granängsringen. Granängsvägen ansluter Granängsringen i en trevägskorsning direkt norr om torget.

I dagsläget går busstrafik på Granängsvägen och den västra delen av Granängsringen. Granängsringen har en landsvägskarakter, en svängande väg i lutning omgärdad av naturmark på ena sidan och Granängsringens bebyggelse på andra sidan. Granängsringen åt öster, från Granängstorget, ligger i stark lutning (8 %) och uppnår inte rådande tillgänglighetskrav och busstrafik är inte möjlig. Öster om Granängsringen, pågår programarbetet för Wättingebacken. Direkt norr om planområdet går Granbacksvägen, en lång återvändsgata som övergår i ett gång- och cykelstråk vidare ner mot Wättingestråket. Från Granbacksvägen går en väg till befintligt gruppboende.

Leveranser till livsmedelsbutiken sker idag via busslingen vid torget. Söder om livsmedelsbutiken går en brandgata vidare in mot Granängsringens bebyggelse och gård. Härifrån angör även leveranser och transporter till och från förskolan som ligger på Granängsringens gård.

Planförslag och konsekvenser

Aktuellt förslag förutsätter att Granängsringen öster om torget sänks, olika mycket sänkning i olika punkter, men som mest med cirka tre meter. Detta är ett förslag som ska utredas ytterligare under det fortsatta planarbetet. En sänkning är dock nödvändig för att kunna leda om busstrafiken och anlägga nya busshållplatser öster om torget (vidare mot programområdet för Wättingebacken), angöra A-kvarteret med räddningsfordon och att få till ordentliga, ljusa bostäder i huset närmast vägen samt att kunna angöra nytt garage i B-kvarteret och den nya livsmedelsbutiken som idag ligger under vägnivå med transporter och leveranser. En sänkning av vägen, tillsammans med de två nya kvarteren norr och söder om Granängsringen skulle innebära att gångtunneln behöver tas bort. I så fall ska den ersättas med likvärdiga passager över vägen, exempelvis övergångsställen.

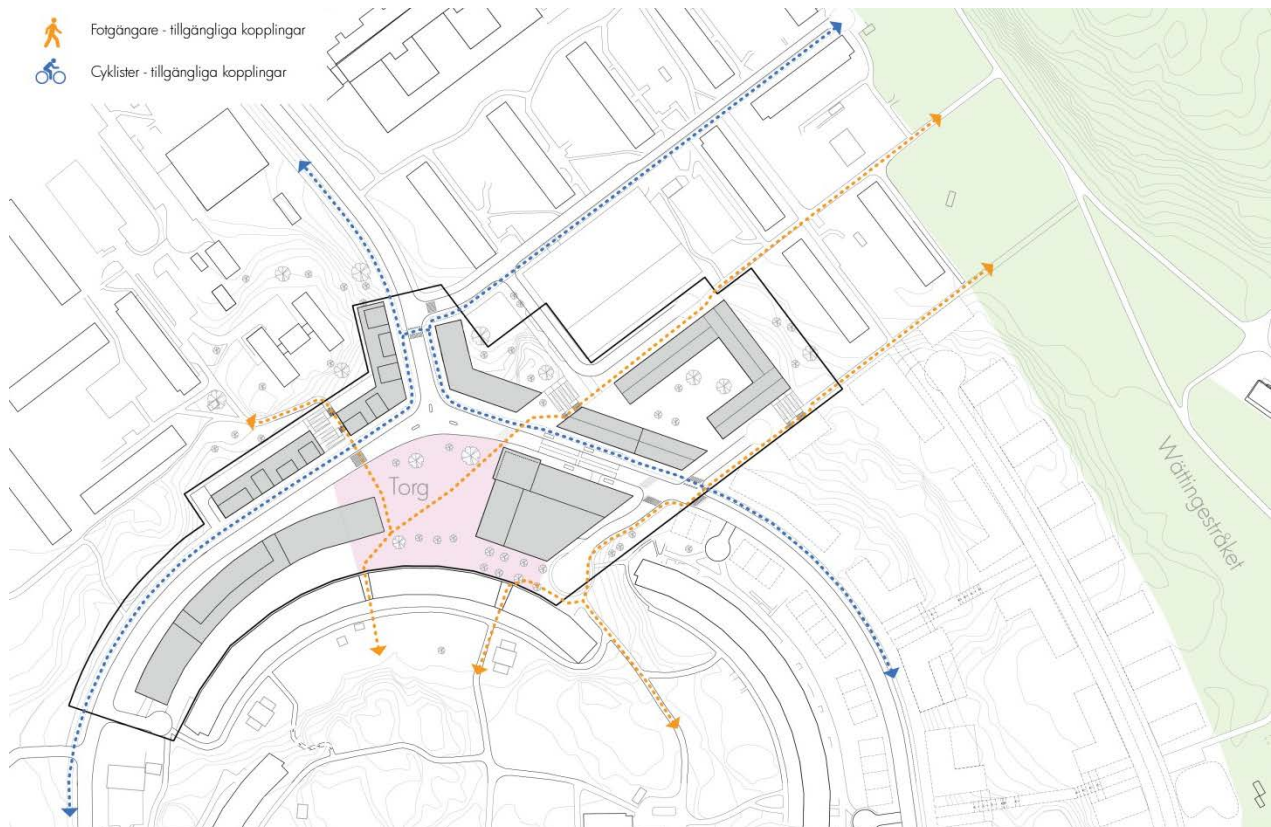
En ny koppling skapas från torget till det närliggande rekreationsområdet Wättingestråket i nordostlig riktning. Från torget öppnas en siktlinje rakt ut mot grönområdet där skogen kan skymtas på håll.

Komplikationer att i en första etapp ansluta befintligt bostadshus, Granängsringen 6-19, till en sänkt gata är inte preciserade men tidiga studier visar att ett antal parkeringsplatser behöver tas i anspråk för en ny anslutning och att ingrepp i parkeringsdäck kan bli aktuellt. Även en tvättstuga i Granängsringen kan komma att påverkas.

För att kunna upprusta torget och anordna ett ordentligt offentligt rum i Granängsringens centrum föreslås busslingen tas bort. Den används idag som parkering och uppfyller därför inte sin egentliga funktion.

Söder om A-kvarteret föreslås en ny gata med vändplan. En ny infart för transporter och leveranser anordnas från Granängsvägen öster om butiken. Från infarten nås även garageplanet i B-kvarteret.

Garaget under kvarter A angörs norrifrån. En ny angöringsgata söder om kvarteret anläggs. Gångbana anläggs längs Granängsvägens båda sidor. En cykelbana som kopplar till befintligt cykelvägnät mot Tyresös centrala delar anläggs längs vägens norra del.



Tillgängliga gång- (orange) och cykelstråk (blå) från och till planområdet (Sandellsandberg arkitekter)

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning av kollektivtrafik med fyra olika busslinjer. Till Tyresö centrum är restiden fem minuter och till Gullmarsplan 25 minuter.

Närmsta busshållplats, Granängsringen, ligger vid Granängsringens nordligaste punkt, norr om p-däcket. Ursprungligen låg hållplatsen vid busslingen på Granängstorget men flyttades ut till vägen på grund av utrymmesskäl.

Samtliga busslinjer som trafikerar området går via Granängsringens västra ringhalva. Nästa hållplats söderut, Vitlöksgränd, ligger vid Granängsringens sydligaste punkt – det innebär att inga hållplatser finns längs med Granängsringen (vägen).

Planförslag och konsekvenser

När Bollmora växer, inte minst genom aktuellt planförslag och Wättingebacken, förväntas boendetyngdpunkten kring Granängsringen flyttas österut. En eventuell flytt av busstrafiken till östra Granängsringen är en konsekvens av detta. Förslaget

visar på nya busshållplatser vid Granängsringens östra sida, mellan kvarter A och B, och busslinjerna förväntas dras om till att gå här. Det förutsätter att ”puckeln” på Granängsringen, öster om Granängstorget, sänks. Förslaget att sänka Granängsringen ska utredas vidare under fortsatt planarbete. Ytterligare en busshållplats kan bli aktuell längre söderut på Granängsringen, vilket ska utredas inom ramen för projektet Wättingebacken.

Det finns ett flertal tänkbara lösningar att förlägga busshållplatser på Östra Granängsringen. Idag finns ingen hållplats på den västra sidan av Granängsringen, varför boende inte bedöms påverkas av att busstrafiken flyttas.

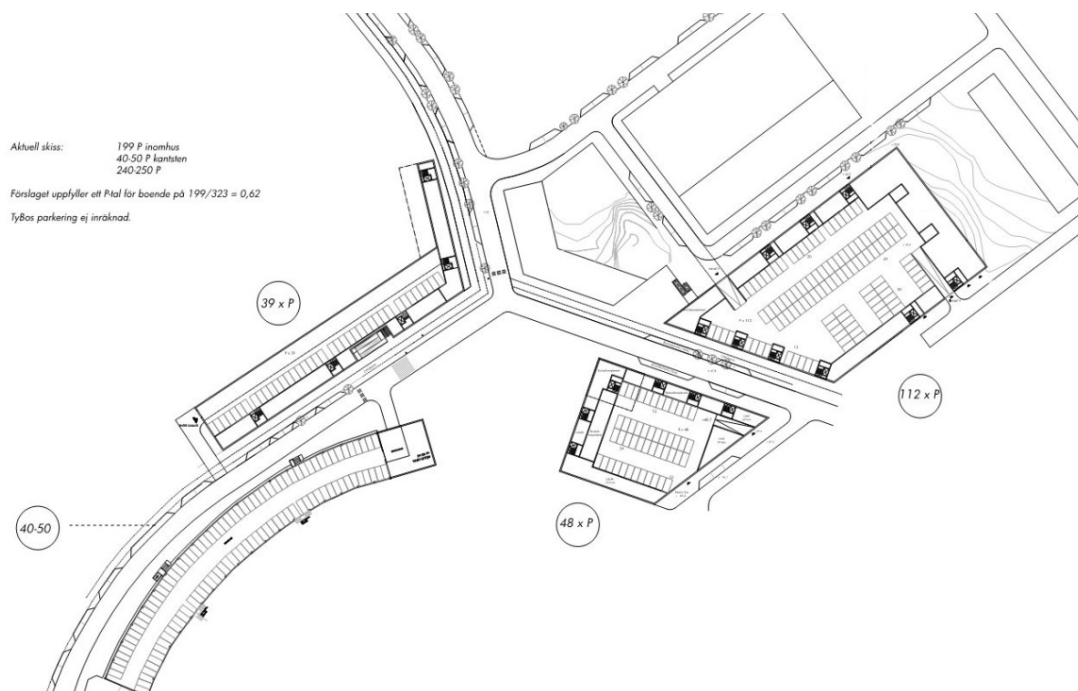
Parkering

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns idag ett antal parkeringsplatser som är fördelade över torget, livsmedelsbutikkens besöksparkering samt parkeringsdäcket väster om torget. En tidig parkeringsstudie har genomförts. Parkeringsdäckets tak är i dåligt skick och behöver rustas upp.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att de befintliga parkeringsplatserna i markplan vid torget och Icabutiken tas i anspråk och ersätts med utvidgad torgyta och ny bebyggelse. Istället placeras parkering i den nya bebyggelsens källarplan. I kvarter B är parkering tänkt att placeras mellan livsmedelsbutiken och bostadsvåningarna. Även om Granängsringen sänks tillåter höjdskillnaderna att angöring till garage kan ske från gatunivå, över livsmedelsbutiken. Parkeringsbehovet för Icabutiken och lokaler ska ske i parkeringsgaraget i kvarter B samt genom kantstensparkering.



Föreslagen parkeringslösning (Sandellsandberg arkitekter)

Parkeringstal för flerbostadshuset är cirka 7 platser/1000 BTA (inkl. besöksparkering). Påbyggnaden av p-däcket planeras som smålägenheter varför

ytterligare parkering inte bedöms som nödvändig. Beläggningsgraden av befintliga parkeringsplatser bedöms till stor del bero på den låga parkeringskostnaden.

Ny sektion av Granängsringen ger plats åt viss besöksparkering i form av kantstensparkering. Detta ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Infart till garage kommer att ske dels direkt från Granängsringen och dels indirekt från Granängsvägen. Parkering för rörelsehindrade ska finnas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger cirka 700 meter från Tyresö centrum. Tyresö centrum nås till fots eller cykel via Wättingestråket och med bil eller buss via Granängsvägen och Bollmoravägen.

Vid Granängstorget finns en livsmedelsbutik, en restaurang/pub, en närbutik, en frisörsalong, en syateljé, en hundfrisör samt ett antal föreningslokaler.

Cirka 500 meter sydost om planområdet ligger Tyresö gymnasium, Tyresöhallen och en större grusplan. Gymnasiet är tänkt att flyttas närmare Tyresö centrum. Direkt norr om planområdet, på Nybodaberg, finns en förskola.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför att utbudet av service i Tyresö centrum utökas med ytterligare centrumverksamhet. Planförslaget medför utökade verksamhetsytor för livsmedelsaffären och nya lokalytor i torgbyggnadens bottenvåning. I de tre kvarteren norr om torget, liksom i den nya utbyggda av parkeringsdäcket, skapas möjligheter för lokaler med verksamheter i bottenvåningarna.

Behovet av ny förskola har undersökts och bedöms inom aktuellt planområde inte vara nödvändigt. Nya förskolor planeras inom ramen för programarbetet med Wättingebacken. Förskolan på Nybodaberg berörs inte av planförslaget.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet söder om Granängsringen utgörs huvudsakligen av hårdjorda ytor och norr om Granängsringen av obebyggda ytor i form av blandskog och bergsknallar.

Större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vattnet i en kulvert i nord-sydlig sträckning, genom hela Bollmora, och ut i

Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket mynnar vidare till dagvattenanläggningen, Kolardammarna, cirka två km nedströms Bollmora.

Miljöbelastningen på dagvatten är relativt måttlig och reningseffekten på vatten som strömmar genom Kolardammarna uppvisar goda resultat. Dagvattenkulverten är dock underdimensionerad för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket översvämmas. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden (hundraårsregn) måste åtgärder vidtas inom planområdet.

Enligt Länsstyrelsens Vatteninformationssystem är den kemiska statusen för vattenkvaliteten god och den ekologiska statusen måttlig.

Planförslag och konsekvenser

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i planförslaget. För att minska påverkan på recipienterna och dämpa effekterna vid stora flöden kommer åtgärder krävas inom planområdet. Olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Gröna tak

Förslaget medger att yta som idag är hårdgjord (packat grus) eller naturmark får bebyggas, vilket innebär att ytan kommer att hårdgöras med asfalt eller betong. Kommunens målsättning är att ny bebyggelse som byggs inom planområdet uppförs med s.k. gröna tak. Gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) förbättrar fördröjningen av och reningen av dagvatten. Dagvattenhanteringen inom området ska utredas vidare under planprocessen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Mark- och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. låg eller normalrisktyp med avseende på markradon. För att säkerställa risknivån bör en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Buller

En trafikbullerutredning finns framtagen (*Trafikbullerutredning, ÅF-Infrastruktur AB 2016-05-23*). För denna plan tillämpas förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

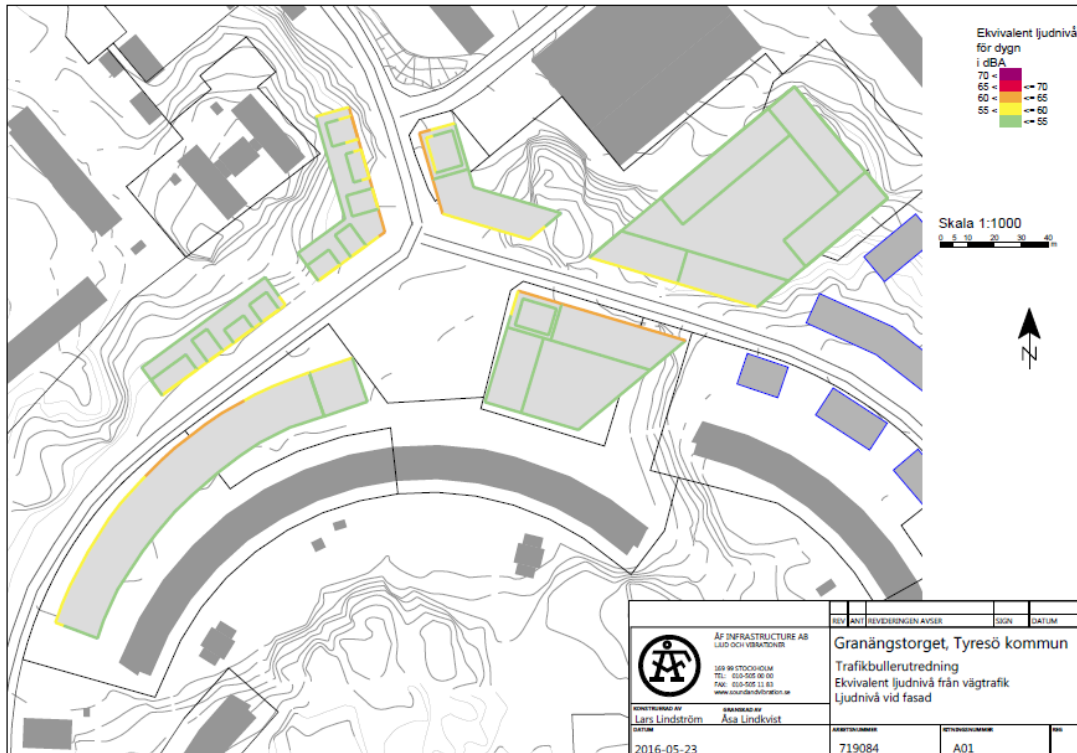
För bostäder om högst 35 kvm gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör

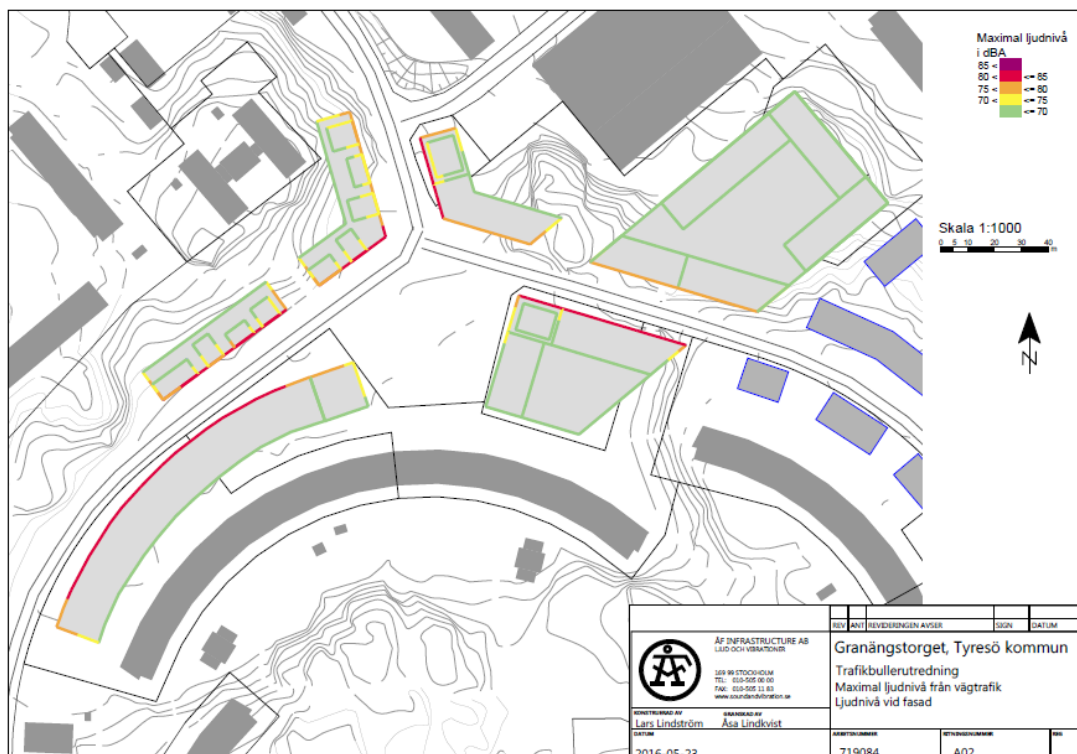
1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

- Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad (ÅF Infrastructure)



Maximal ljudnivå från vägtrafik vid fasad (ÅF Infrastructure)

Merparten av lägenheterna klarar högst 55 dBA vid fasad och riktvärden enligt förordningen innehålls.

Lägenheter mot väg Granängsringen samt Granängsvägen med gavlar får över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

För större lägenheter, föreslås lämplig planlösning med genomgående lägenheter mot bullerdämpad sida. Där det inte är möjligt, som exempelvis vid gavlar, kan en 75 % delvis inglasad balkong samt ljudabsorbenter i balkongtak användas för att klara högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad för ett eller flera bostadsrum. Denna lösning klarar en bullerdämpning på upp mot cirka 10 dB.

De nedersta våningarna på fasader mot Granängsvägen och delar av fasader mot väg Granängsringen får upp mot 62 dBA ekvivalent och upp mot 84 dBA maximal ljudnivå.

Med lägenheter som är högst 35 m² kan gällande mål enligt förordningen, högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehållas för lägenheter utan åtgärder vid alla utom vid vissa fasader.

Samtliga bostäder har möjlighet till gemensamma uteplatser på gård med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Beroende på placering kan lokala bullerskydd behövas. Med lämpligt val av yttervägg, fönster och uteluftdon kan gällande mål inomhus klaras.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
GC-VÄG	Väg för gång- och cykeltrafik. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
TORG	Torg. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
B	Bostäder. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
C	Centrum. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller ska vara lätta att nå.
C ₁	Lokaler för centrumändamål och/eller handel ska finnas i hela bottenvåningen mot allmän plats. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
C ₂	Lokaler för centrumändamål ska finnas i minst ett byggnadshörn i gatuplan mot allmän plats. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
E ₁	Teknisk anläggning för vattentryckstation får finnas under byggnad. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Med användningen tekniska anläggningar (E) avses områden för tekniska ändamål.
P ₁	Parkering får endast finnas i de två nedersta våningarna. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Med användningen parkering (P) avses områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar.
P ₂	Parkering. Garage får endast placeras i källare och under gård. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

+0,0	Föreskriven höjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
b	Marken får byggas under med planterbart bjälklag (PBL 4 kap 16 § punkt 1) Bestämmelsen innebär att marken får byggas under med ett planterbart bjälklag. Detta kan till exempel användas vid överbyggnad av ett garage där man vill kunna ha möjlighet att ha en bostadsgård på taket.
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea för fristående förrådsbyggnader och skärmtak är 40 kvadratmeter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₂	Högst 50 % av takytan får bebyggas med ytterligare två våningar utöver angivet högsta våningsantal. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
v	Utkragande byggnadsdelar ska ha en minsta frihöjd på 3,5 meter ovan mark. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
:::::::	Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad.
XIV	Högsta antal våningar (PBL 4 kap 11 § punkt 1) Bebyggelsen får uppföras i högst det antal våningar som anges på plankartan; (I) en till (X) tio våningar.
x	Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik. (PBL 4 kap 6 §)

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Arbetet med detaljplanen påbörjades efter den 2 januari 2015 och följer nya plan- och bygglagen (NPBL 2010:900). Eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härleds dit.

Tidplan för genomförande

Samråd	September 2016
Granskning	Vinter 2016/2017
Antagande	Vår 2017
Byggstart	Vår 2018

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund

av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Avtal

Servitutsavtal kommer att behöva tecknas gällande att fastigheten Nyboda 1:16 ska ha servitut gällande rätt att angöra via fastigheten Nyboda 1:17.

Ledningsrättsavtal kommer att behöva tecknas gällande ledningsägares rätt att ha ledningar inom planområdet.

Fastighetsregleringsavtal kommer att behöva tecknas gällande följande fastighetsregleringar:

Delar av Bollmora 2:1 regleras över till Nyboda 1:16 och Nyboda 1:20.

Del av Nyboda 1:16 regleras över till Bollmora 2:1

Delar av Nyboda 1:13, Nyboda 1:4 och Näsby 4:695 regleras över till Bollmora 2:1.

Del av Nyboda 1:20 regleras över till Bollmora 2:1.

Del av Näsby 4:695 regleras över till Bollmora 2:1.

Köpekontrakt kommer att behöva tecknas gällande att Brickhouse Bostadsutveckling köper delar av Bollmora 2:1

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för all allmän plantsmark inom planområdet.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägare.

Teknisk försörjning

Avfall

Sophämtning sker vid gatan. I de fall sophämtning sker på kvartersgatan ansvarar fastighetsägare för att möjliggöra sophämtning vid gatan, sker det på kommunal lokalgata ligger ansvaret hos kommunen.

Möjlighet till förpackningsinsamling och återvinning ska finnas inom planområdet. Hur detta ska lösas och hur många stationer som behövs inom planområdet får utredas vidare i fortsatt planarbete.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för eventuell flytt av kommunala VA-ledningar.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen förbereds för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Ny bebyggelse ska kopplas på det befintliga nätet för el. Förstärkning med ytterligare elnätstationer kan bli aktuellt. Nya el- och teleledningarna ska läggas i mark. Energiförsörjning av området ska utredas vidare under fortsatt arbete. Kommunen uppmanar till användandet av förnyelsebara energikällor. För uppgift om beställning av kabelsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Fiberinfrastruktur i området ska ingå som en del i den tekniska försörjningen. God försörjning skapar förutsättningar för minskat resande. Hur fibersituationen ska lösas ska utredas vidare under fortsatt planarbete.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

Planförslaget omfattar fastigheten Näsby 4:695 och delar av fastigheterna Nyboda 1:4, 1:12, 1:13 och 1:17 som är privatägda samt Nyboda 1:16, 1:20 och del av Bollmora 2:1 som ägs av Tyresö kommun. Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra planen. Fastighetsrättsliga frågor kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.

Delar av Bollmora 2:1 kommer att behöva regleras över till Nyboda 1:16 och Nyboda 1:20. Allmän plats (park) och kvartersmark (gruppboende och område som ej får bebyggas) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (BP2 och BC2P2) och är markerat med rött i bilden nedan.

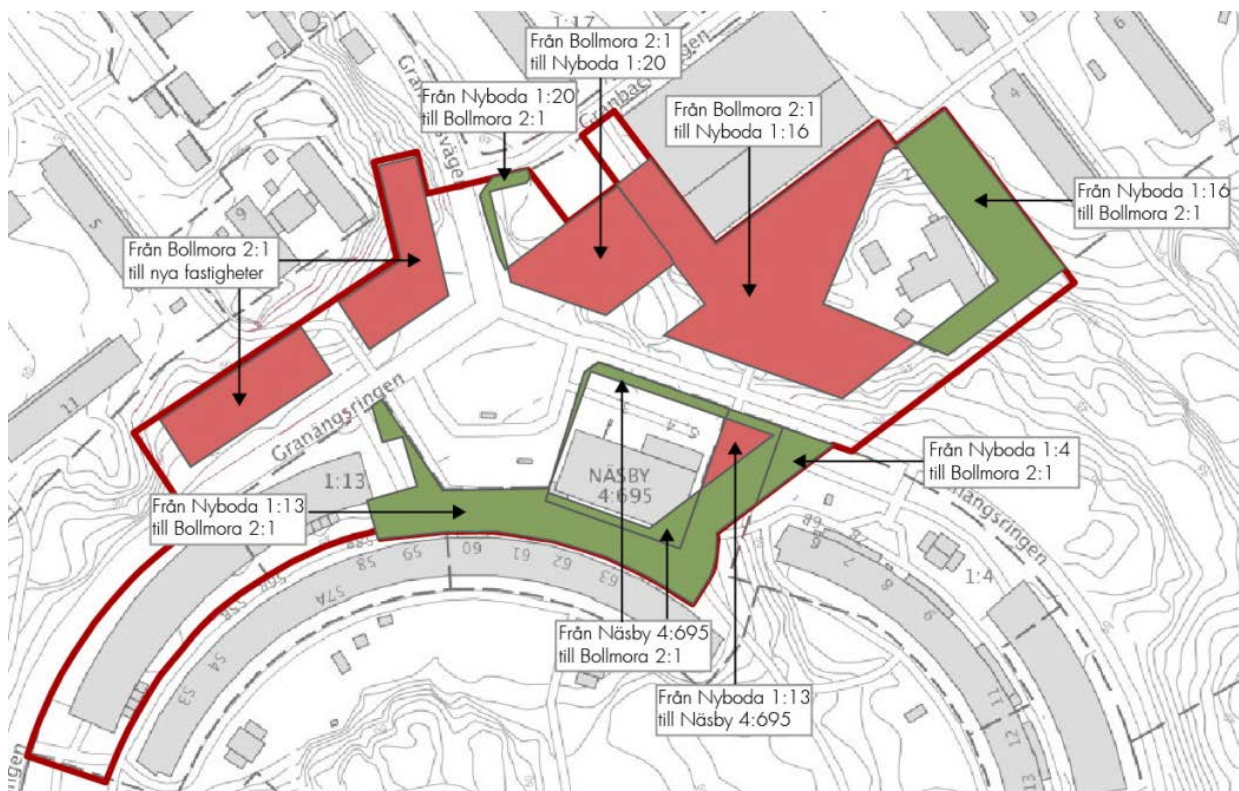
I planområdets nordvästra del behöver två nya fastigheter skapas inom Bollmora 2:1. Allmän plats (park) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (BCP2) och är markerat med rött i bilden nedan.

Del av Nyboda 1:16 kommer att behöva regleras över till Bollmora 2:1. Kvartersmark (mark som ej får bebyggas) i gällande detaljplan övergår till allmän platsmark (NATUR) och är markerat grönt i bilden nedan.

Delar av Nyboda 1:13, Nyboda 1:4 och Näsby 4:695 kommer att behöva regleras över till Bollmora 2:1. Kvartersmark (handelsändamål och mark som ej får bebyggas) i gällande detaljplan övergår till allmän platsmark (GATA och TORG). Markerat grönt i bilden nedan.

Del av Nyboda 1:20 kommer att behöva regleras över till Bollmora 2:1. Kvartersmark (mark som ej får bebyggas) övergår till allmän platsmark (GATA) och är markerat med grönt i bilden nedan.

Del av Näsby 4:695 kommer att behöva regleras över till Bollmora 2:1. Kvartersmark (handel) i gällande detaljplan övergår till allmän platsmark (TORG och GATA) och är markerat med grönt i bilden nedan.



Fastighetsregleringar som behöver göras för att genomföra detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Byggherraren ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift för framtagande av detaljplan. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglov.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas av fastighetsägare enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal

lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. För uppgifter om VA-taxa, kontakta Tyresö kommunen, telefon, 08-578 291 00.

Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven byggrätt erläggs av byggherren enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovtaxa. För uppgifter om bygglovstaxa, kontakta Tyresö kommunen, telefon, 08-578 291 00.

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsregleringar varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kostnaden för fastighetsregleringarna betalas av byggherren.

Allmän platsmark

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.

Kvartersmark

Respektive byggherre bekostar all nybyggnation samt drift och underhåll på kvartersmark.

Avfall

Avgifter för sophämtning betalas av fastighetsägare enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För uppgifter om taxa, kontakta Tyresö kommunen, telefon, 08-578 291 00.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgifter om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB på telefon 90 200.

Fjärrvärme

För uppgifter om fjärrvärme kontakta Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 0000

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun och av Tyresö kommun anlitade konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

Heléne Hjerdin	Planchef
Jenny Linné	Mark- och Exploateringschef
Anna Bäcklund	Exploateringsingenjör, SWECO
Per Jerling	Planeringsarkitekt, Landskapslaget
Daniel Sandström	Planeringsarkitekt, Landskapslaget
Ingbritt Liljekvist	Landskapsarkitekt, Landskapslaget
Peter Dalhamn	Trafikplanerare
Göran Bardun	Kommunekolog
Suzette Westling	Avfallsplanerare
Hanna Wikström	Bygglovarkitekt
Börje Buss	Kart och mät
Tony Ytterstedt	Verksamhetsansvarig gata och park
Thomas Lagerwall	Utvecklingsingenjör VA

DETALJPLANERING – SÅ FUNGERAR DET

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till.

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

