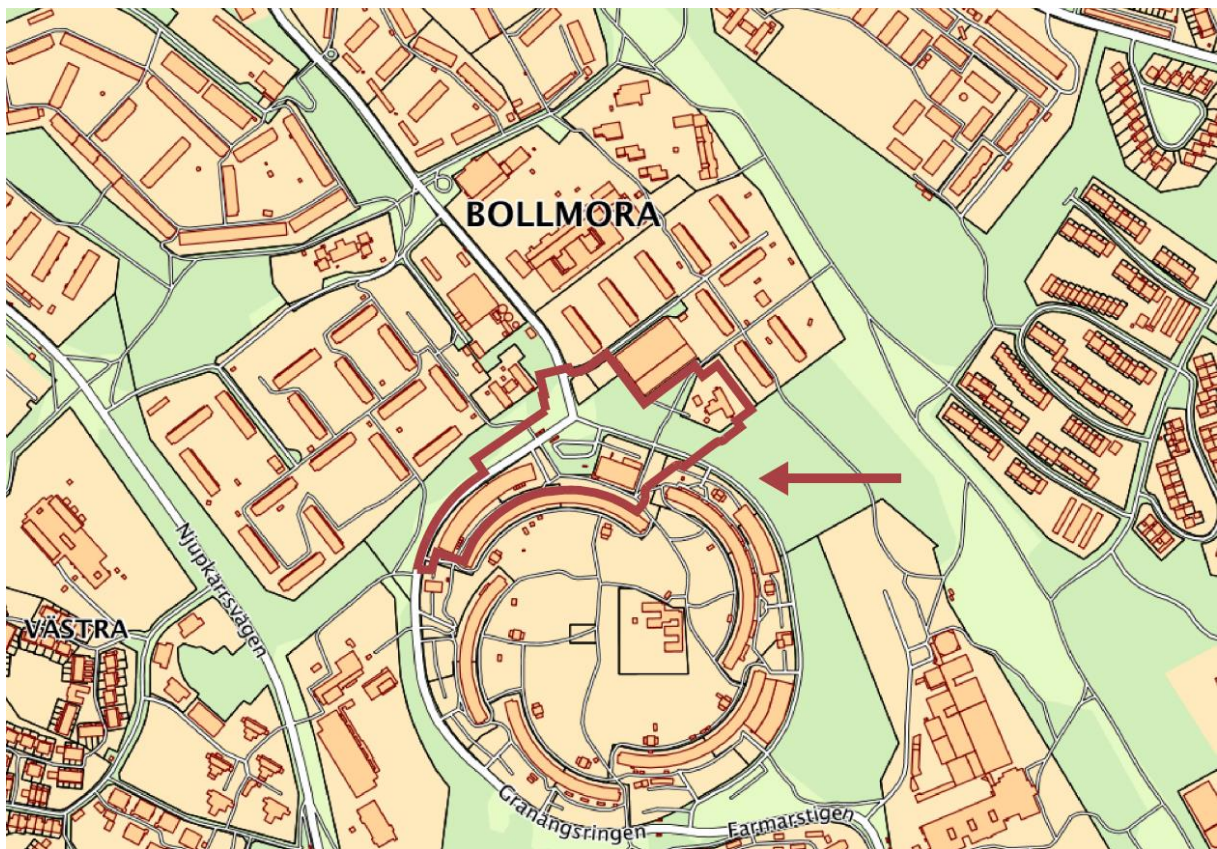


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Granängstorget

Fastigheterna Näsby 4:695, Nyboda 1:20, del av Nyboda 1:4,1:12, 1:13,1:16, 1;17,
samt del av Bollmora 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

Granängstorget	1
Innehållsförteckning	2
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).....	8
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Natur, landskapsbild och stadsbild	9
Bebyggelse	10
Torg och trappor.....	20
Gator och trafik.....	22
Kollektivtrafik	24
Parkering	25
Kulturmiljö	26
Fornlämningar	26
Service	26
Dagvatten.....	27
Miljö, hälsa och säkerhet.....	28
Radon.....	28
Buller	29
Planbestämmelser.....	30

Genomförande, ekonomi & ansvar	34
Genomförande	34
Tidplan för genomförande	34
Genomförandetid.....	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Avtal samt ansökan om Lantmäteriförrättningar	36
Organisatoriska frågor.....	37
Huvudmannaskap.....	37
Teknisk försörjning	37
Avfall.....	37
Vatten och avlopp	37
Fjärrvärme	37
El	37
Fiber/Digital kommunikation m.m.....	38
Ekonomiska frågor	38
Planavgift.....	38
Vatten och avlopp (VA).....	38
Bygglov	38
Fastighetsbildning, intrång och inlösen	38
Allmän platsmark	38
Kvartersmark	38
Avfall.....	38
El	39
Tele	39
Fjärrvärme	39
Administrativa frågor	39
Utbyggnadsordning, etappindelning och logistik.....	39
Medverkande tjänstemän	40
DETALJPLANERING – SÅ FUNGERAR DET	41

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A0 i skala 1:500
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Solstudie för Granängstorget (Arkitema arkitekter, juli 2017)
- Trafikstudier för Wättingebacken och Granängsringen (ÅF, 2016-05-23)
- Trafikbullerutredning (ÅF Infrastructur, 2017-06-28)
- Dagvattenutredning (ÅF 2017-07-05)
- Kvalitetsprogram för gestaltungsfrågor (kopplat till markavtalet)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

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

Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet.



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	Oktober 2017
Antagande	Vår 2018
Laga kraft, tidigast	Vår 2018

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 samt fler publika lokaler mot torg och gator. Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen bättre kopplas samman med omgivande områden. Gator och torg omgestaltas för att ge mer utrymme till gående och cyklister samt för vistelse.

Huvuddrag

Planområdet omfattar Granängstorget och intilliggande område vid korsningen Granängsringen/Granängsvägen. Förslaget möjliggör cirka 487 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 till åtta 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 sänks med cirka fyra meter för få bättre tillgänglighet (lutningar) samt att kunna utvecklas till en stadsgata. En sänkning stärker även kopplingen, såväl visuell som rumslig, mellan områdena på båda sidor Granängsringen.

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.

I oktober 2016 inkom Akelius Residential Property AB med en ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse och butikslokaler på sin egen fastighet vid Granängsvägen och Granbacksvägen.

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. Beslut om samråd togs den 13 juni 2016.

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.

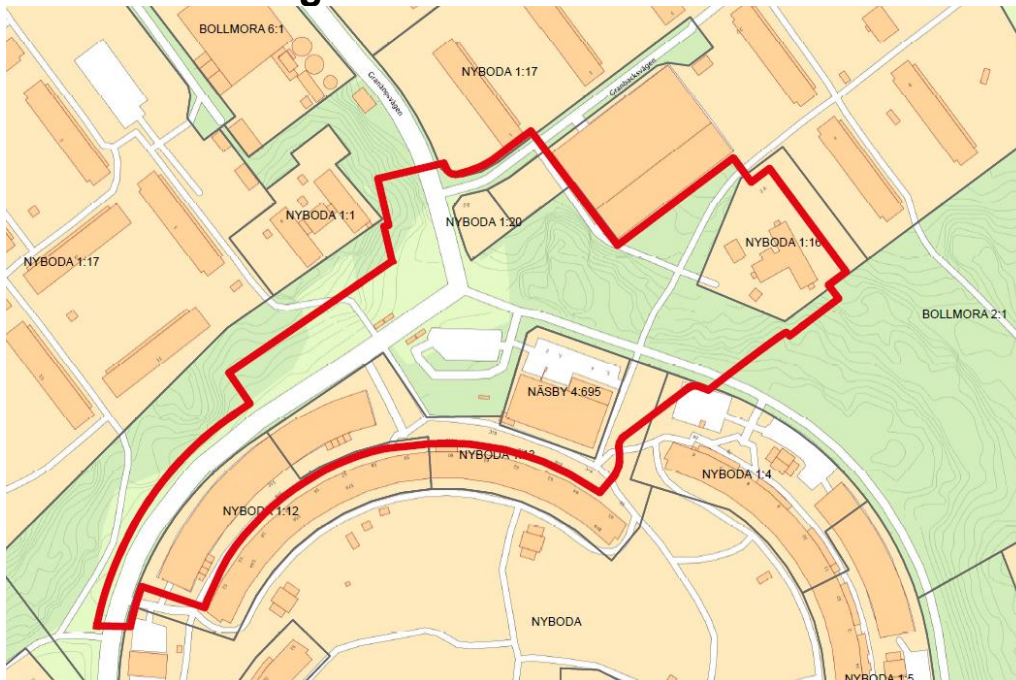
Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 8.

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.

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:

- Del av fastigheterna Nyboda 1:16 och del av fastigheten Bollmora 2:1, som båda 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.

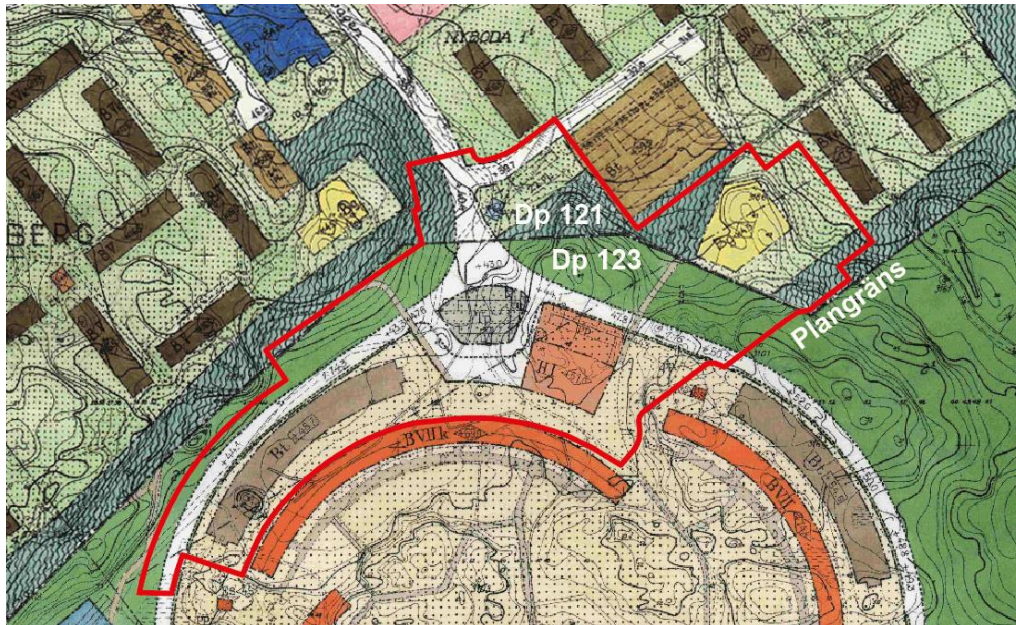
Översiktsplan

I översiktsplanen ingår planområdet som en del av den stadsbyggnadsutveckling som sker i Bollmora och centrala Tyresö. Här ligger fokus på förtätning i kollektivtrafikklägen 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. 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. När denna detaljplan vinner laga kraft ersätter den delar av följande detaljplaner:

- 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 planeras för tillgängliga angöringar, stråk för gång-, cykel och kollektivtrafik och kopplingar till omgivande områden.

Stads- och landskapsbilden 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 har studerats 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 1:13 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

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 kan därför vara svårt att röra sig längs ur ett tillgänglighetsperspektiv. Området söder om Granängsringen utgörs huvudsakligen av hårdjorda ytor i form av parkering och bebyggelse, och norr om Granängsringen av naturmark - blandskog och bergsknallar. Från Granängsringen, öster 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 och form. På torget står även skulpturen Vingmänniska av Richard Brixel från 1991.

Planförslag och konsekvenser

Området planeras byggas om med flera nya byggnader i olika kvarter med bostäder och centrumändamål. För att göra det måste parkmark och naturmark bebyggas, och även en del av Granängstorget. Enplansbyggnaden med ICA-butiken rivs och ersätts med en ny butik med bland annat en livsmedelsbutik och ett bostadshus i flera våningar. Ett befintligt parkeringsgarage vid Granängsringen byggs på i två våningar med bostäder. Bebyggelsen blir varierad med olika höjder och utformningar med lokaler i bottenvåningarna.

Områdets gator byggs om för att bättre integrera gång, cykel, bil, och busstrafik genom att skapa stadsgator med nya kopplingar för gångtrafikanter och cyklister. För att göra detta ersätts gångbroar och gångtunnlar med gatukorsningar, och Granängsringen sänks öster om Granängstorget.

Utformningen och innehåll av Granängstorget kommer att studeras vidare efter planskedet. En arkitektävling planeras att ligga till grund för torgets utformning.

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.

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 utrymmeskäl är busshållplatserna flyttade från torget till gatan. Idag används busslingen främst som parkering. Torgytan söder om busslingen är utformad för vistelse med sittmöjligheter – fem bänkar i betong som tillsammans formar Granängsringen i miniatyr – plus några träd och en bronsskulptur.

En livsmedelsbutik och restaurang 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. I planområdets östra del ligger gruppboendet, en envånings souterrängbyggnad i trä med fyra lägenheter,

Ett parkeringsdäck 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 finns en gångtunnel som binder samman Granängsringens bebyggelse med bl.a. gruppboendet och områdena nordöst om Granängsringen och Wättingestråket.

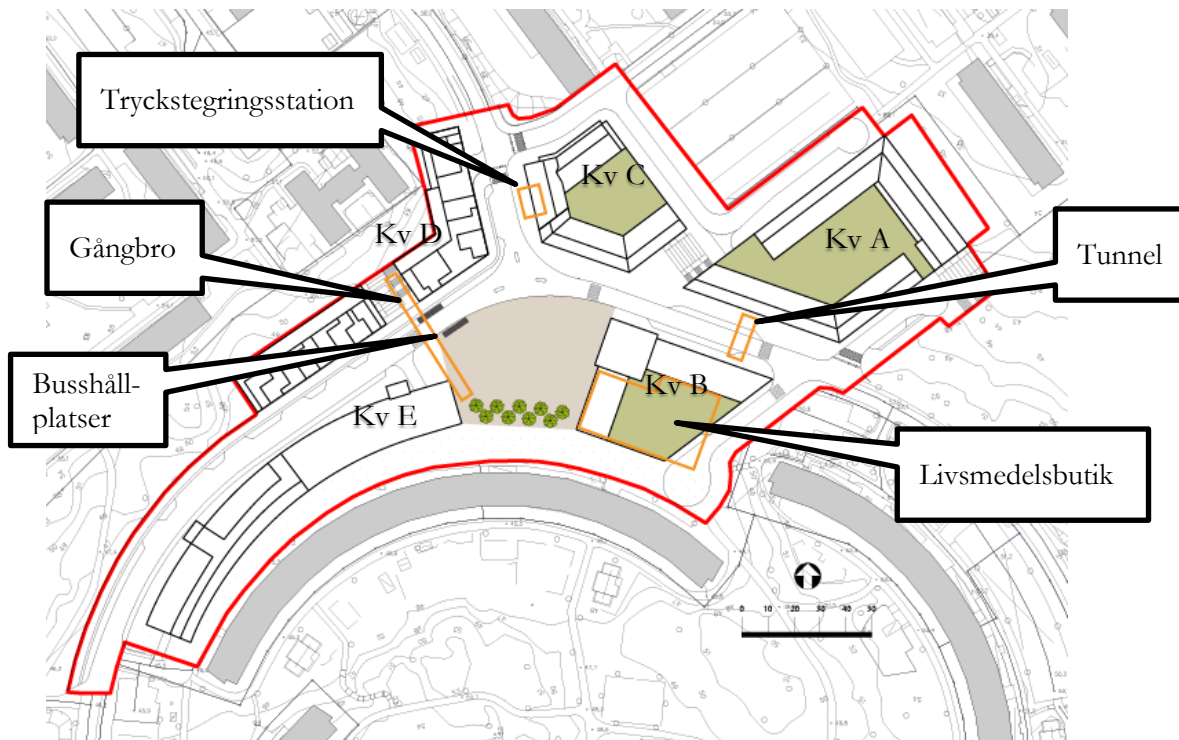
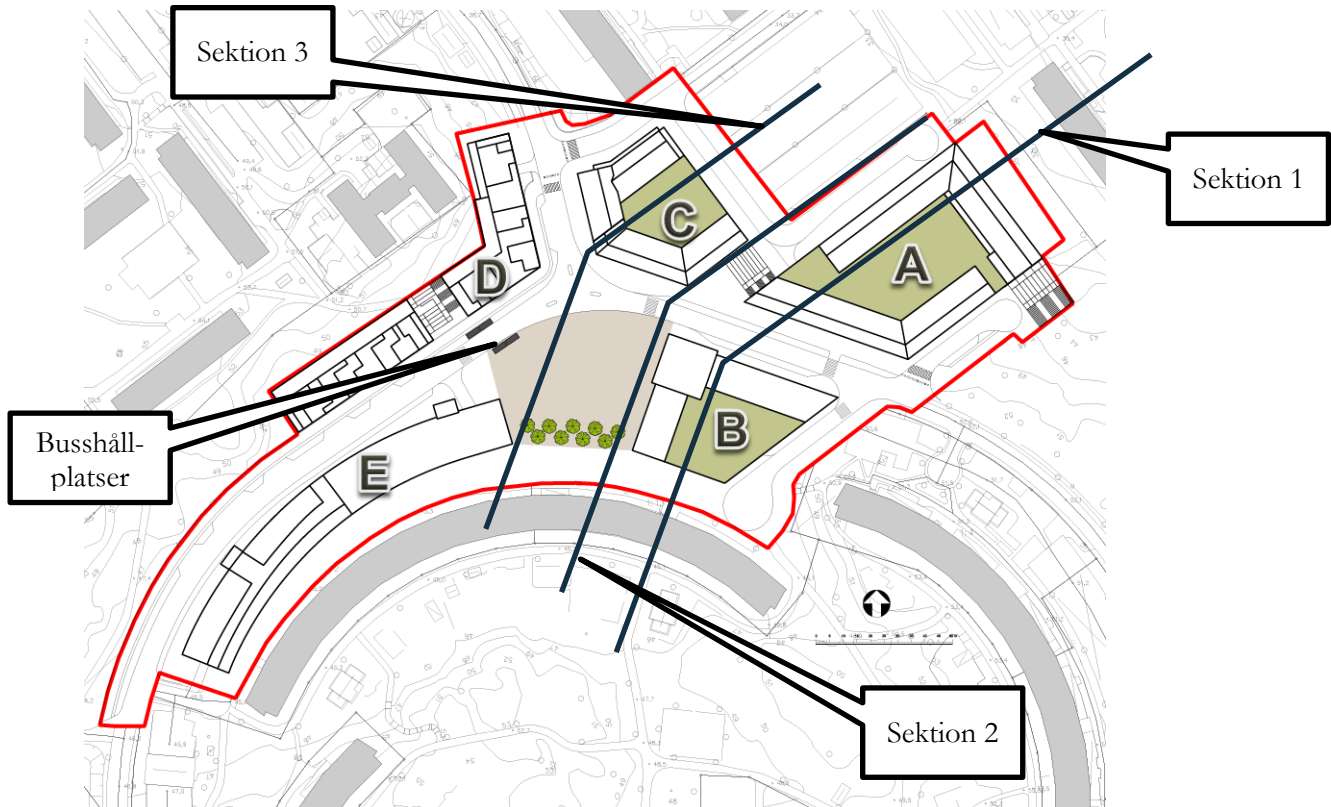


Bild som visar befintlig gångbro och -tunnel, tryckstegringsstation och livsmedelsbutik (orange färg) i förhållande till planförslaget (Landskapslaget).

Planförslag och konsekvenser

Planen medför nybyggnation av bostäder på befintlig naturmark norr om Granängsvägen, på befintligt parkeringshus, på delar av torget, på den befintliga livsmedelsbutiken, och på tryckstegringsstationen. Gator byggs även ut på både naturmark och kvartersmark.

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 övergångsställen över Granängsringen.



Illustrationsplan, ny bebyggelse kring Granängstorget, kvarter A-E (Illustration Landskapslaget). Här visas även placering av sektioner nedan.

Förslaget möjliggör cirka 487 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 befintligt livsmedelsbutik vid torget samt en påbyggnad av befintligt parkeringsdäck.

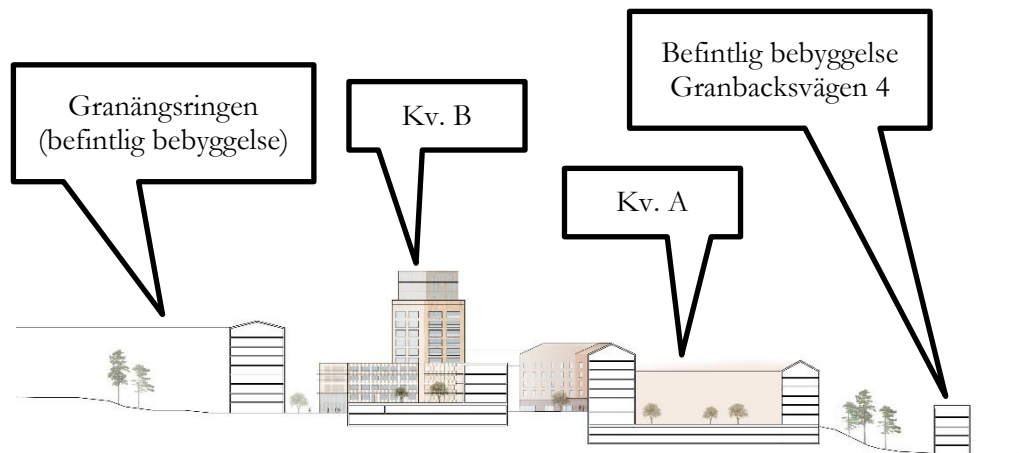
Antalet våningar varierar mellan fyra och åtta förutom en högre byggnadsdel i fjorton våningar vid Granängstorget. Påbyggnaden av parkeringsdäcket i väster är i två våningar plus själva garaget.



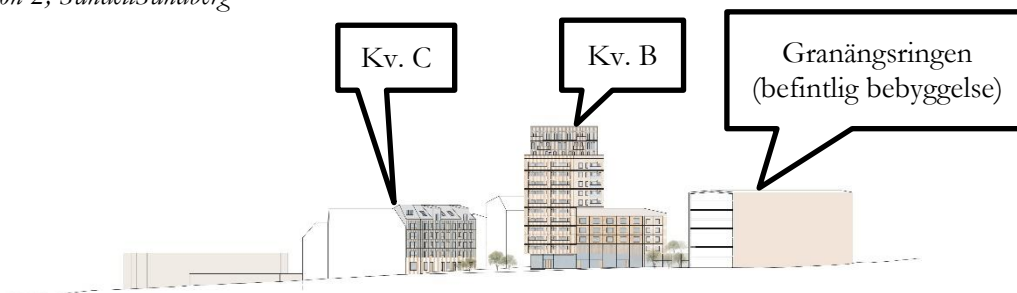
Sektion 1, SandellSandberg

Sektionen ovan visar hur den tillkommande bebyggelsen ligger på samma nivå som i Granängsringen (med undantag för punkthuset i kv B). Därefter blir bebyggelsen lägre i Wättingestråket för att sedan hamna på en höjd igen på andra sidan

Wättingestråket. Sektionerna nedan visar hur den nya bebyggelsen förhåller sig i höjd till sin närmaste omgivning.



Sektion 2, SandellSandberg



Sektion 3, SandellSandberg

Genomgång kvarter A-E

Kvarter A: Där gruppboendet ligger idag planeras ett större kvarter med cirka 155 bostäder, inklusive nytt gruppboende integrerat i kvarteret. Kvarteret består av två L-formade lameller mot en gård. Under gården finns ett garage i två plan med cirka 154 parkeringsplatser. Byggnadskropparna varierar i höjd mellan sex och åtta våningar där den översta våningen är vindsvåningar med sadeltak. Entréerna är vända mot Granängsringen samt de två nya tvärgatorna norr och söder om kvarteret. Vissa entréer nås från södra lokalgatan via en terrass på gården. Alla entréer nås inom 25 meter. Angöring till garaget sker via en infart i norra delen av kvarteret.

Mot Granängsringen och den södra lokalgatan anordnas lokaler i bottenvåningen.

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.

A-kvarteret förutsätter att den gångtunnel som leder under Granängsringen tas bort, och att gruppboendet ersätts och bereds plats inom det nya kvarteret. Bebyggelsen förutsätter även större markningrepp i naturmarken.



Illustration som visar förslag på fasad av kvarter A mot Granängsringen (Illustration Sandellsandberg arkitekter).

Kvarter B: B-kvarteret förutsätter att befintlig livsmedelsbutik rivs och ersätts med en byggnad med 90 lägenheter som även inrymmer en större livsmedelsbutik samt ett antal mindre lokaler. Den nya byggnaden är en till fem våningar hög (fem våningar mot torget och 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 i stadsbilden. Högst upp på tornet finns plats för en telemast på 10 meter.

På taket till livsmedelsbutiken anordnas en gård åt bostäderna. Entréer till livsmedelsbutiken och bostadsentréer planeras från torget och omkringliggande gator.

Byggnaden förses med ett garage med cirka 45 parkeringsplatser. Leveranser och inlastning till livsmedelsbutiken, samt infart till garaget, sker via en anföringsgata i ungefär samma läge som den befintliga. Den nya vändplanen blir större än den befintliga.

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



Illustration som visar förslag över utformning av kvarter B (Illustration Sandellsandberg arkitekter).

Kvarter C: Kvarter C, sydöst om korsningen Granängsringen/Granängsvägen, består av cirka 47 lägenheter fördelade på två olika hus med olika byggherrar. Våningsantal varierar mellan fem och sex våningar. I bottenvåningen finns lokaler och bostadskomplement. Den befintliga pumpstationen hamnar under mark, delvis under en av byggnaderna. Under de bägge husen finns två olika parkeringsgarage, ett för varje hus. Ovanpå parkeringsgaragen finns en gemensam gård för de boende.



perspektiv från Granängstorget

Illustrationer som visar förslag över utformning av kvarter C (Illustrationer, övre: Arkitema arkitekter undre: Sandellsandberg arkitekter).

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-fem 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 förslag över utformning av kvarter D (Illustration Sandellsandberg arkitekter).

Kvarter 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 (i mitten av bilden) men byggs in tillsammans med lokal för verksamhet i bottenvåningen mot torget (Illustration Tengbom).

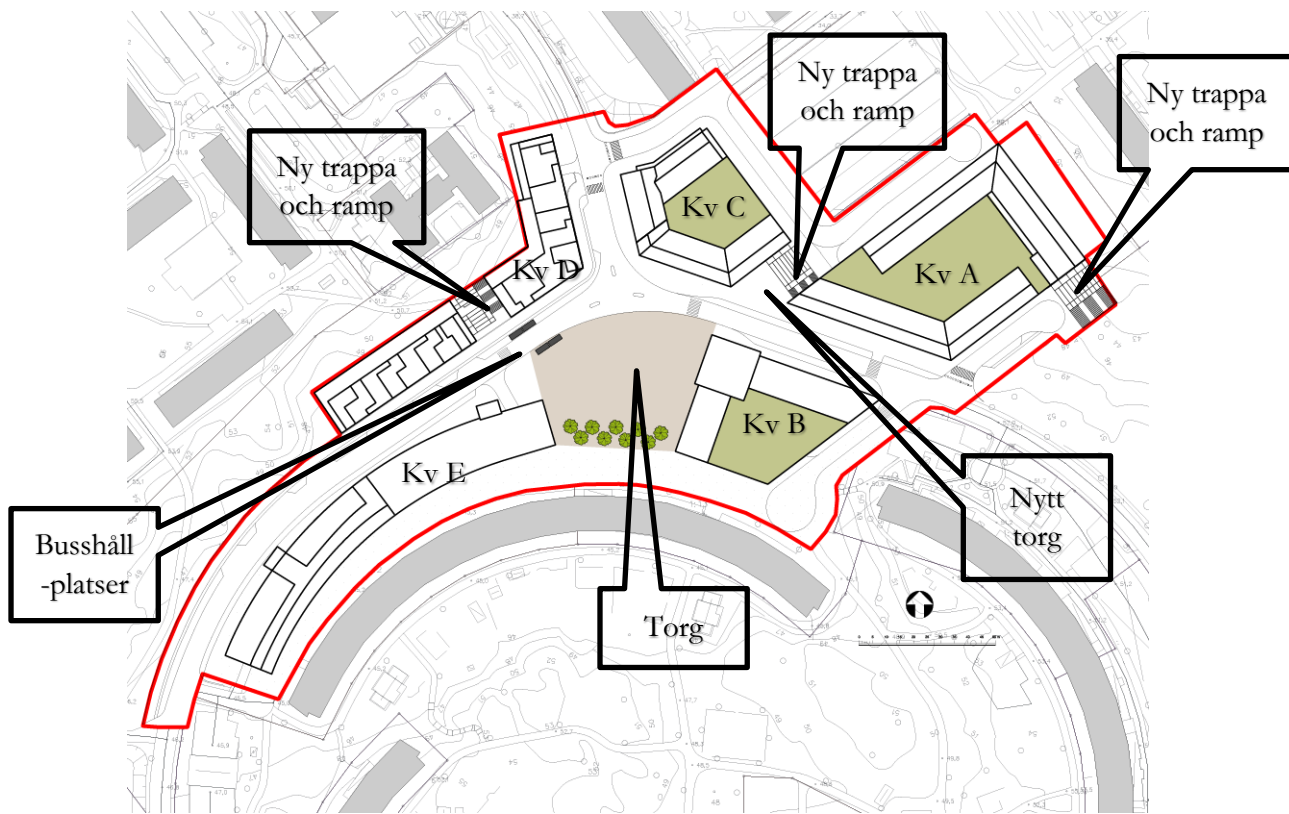
Marken är idag redan exploaterad (med ett parkeringsgarage). En ny fasad med lägenheter bedöms stärka och tydligare definiera gaturummet och de nya entréerna mot gatan bedöms öka tryggheten.

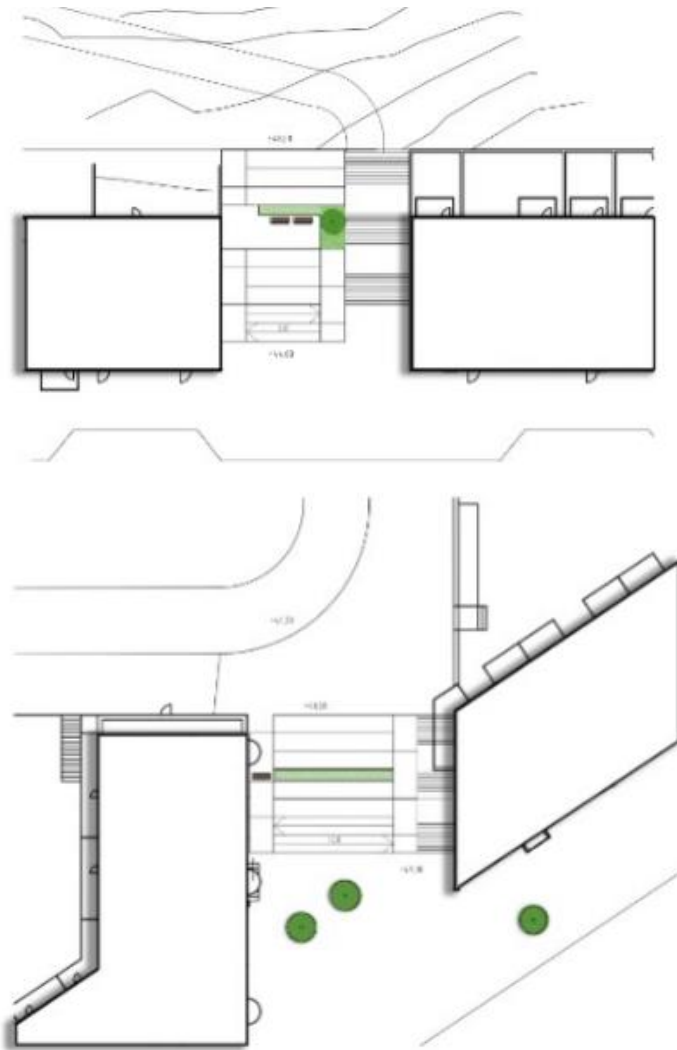


Illustration som visar förslag på del av fasad mot "gårdsgatan" söder om byggnaden (Illustration Tengbom).

Torg och trappor

Den nya bebyggelsen kring Granängstorget är tänkt att tydligare definiera det befintliga torget och tillför, genom fasader längs gatan och lokaler och bostadsentréer i bottenvåningarna, ett tydligare stads- och gaturum. Det skapas även flera mindre platsbildningar/torg i anslutning till kvarteren. Nya trappor skapas i området för att korsa Granängsringen istället för att använda ramper och tunnlar.





Illustrationer som visar förslag på trappa och ramp mellan Granängsringen och Nybodaberg (överst) och mellan kvarter C och A. (Illustration Cedervall arkitekter).

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, med undantag för morgon då torget delvis skuggas av kvarter B.

De föreslagna byggnaderna i den östra delen av planområdet (kvarter A och C) får skuggiga gårdar under höst- och vårdagjämning. Under sommaren får kvarter A goda solförhållanden, men kvarter C har dåliga solförhållanden även under sommaren.

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

Föreslagen påbyggnad av p-däcket (kvarter E) skuggas under stora delar av dan under vår- och höstdagjämning av bebyggelsen i Granängsringen. Under sommaren får bostäderna goda solförhållanden. Påbyggnaden skuggar delar av Granängstorget på eftermiddagen samt delar av östra Granängsringen.

Kvarter B skuggar delar av Granängstorget kl 9 vid höst- och vårdagjämning och delar av västra Granängsringen (vägen) vid lunch. I juni kl. 09 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 (Arkitema, juli 2017)

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.

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 %) vilket innebär dålig tillgänglighet. Öster om Granängsringen, pågår arbete med 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.

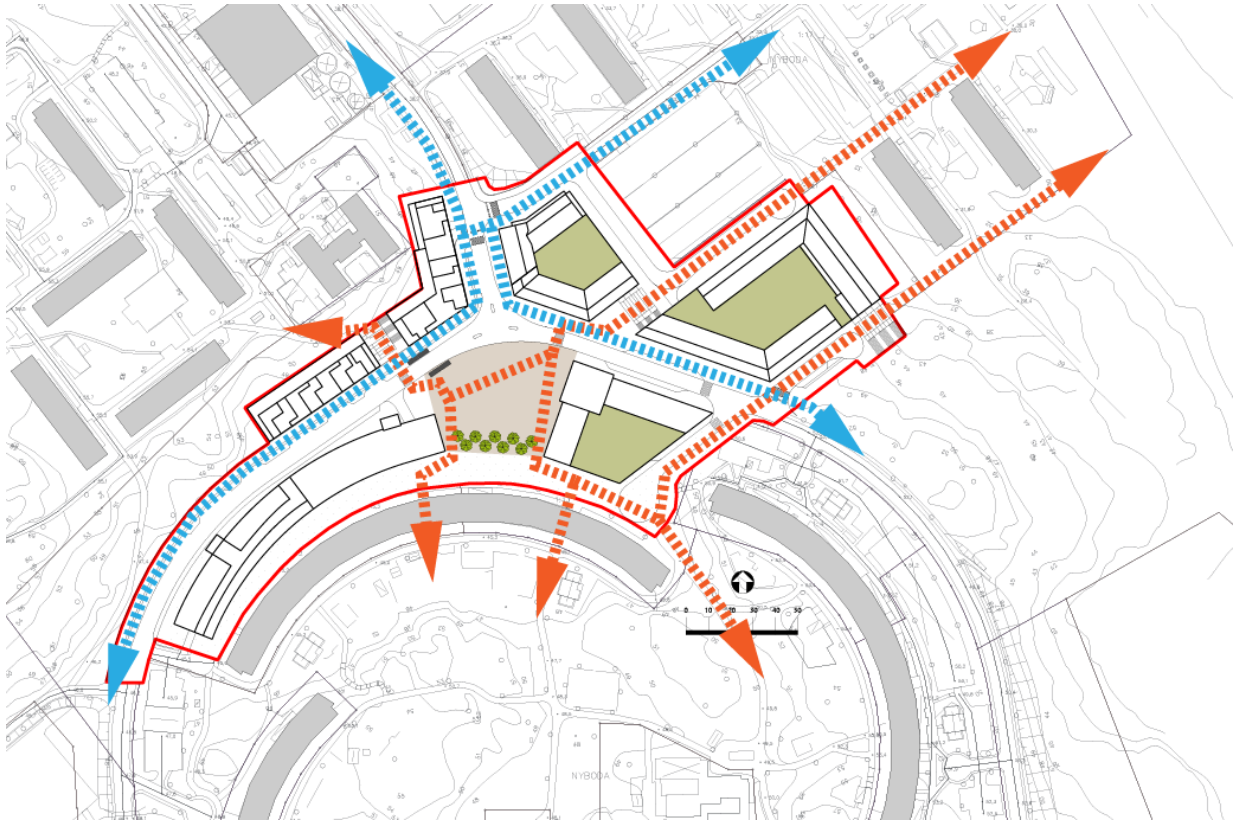
Leveranser till livsmedelsbutiken sker idag via busslingen vid torget. Söder om livsmedelsbutiken går en brandgata vidare in mot Granängsringens bebyggelse och gård. Härifrån angör även leveranser och transporter till och från förskolan som ligger på Granängsringens gård.

Planförslag och konsekvenser

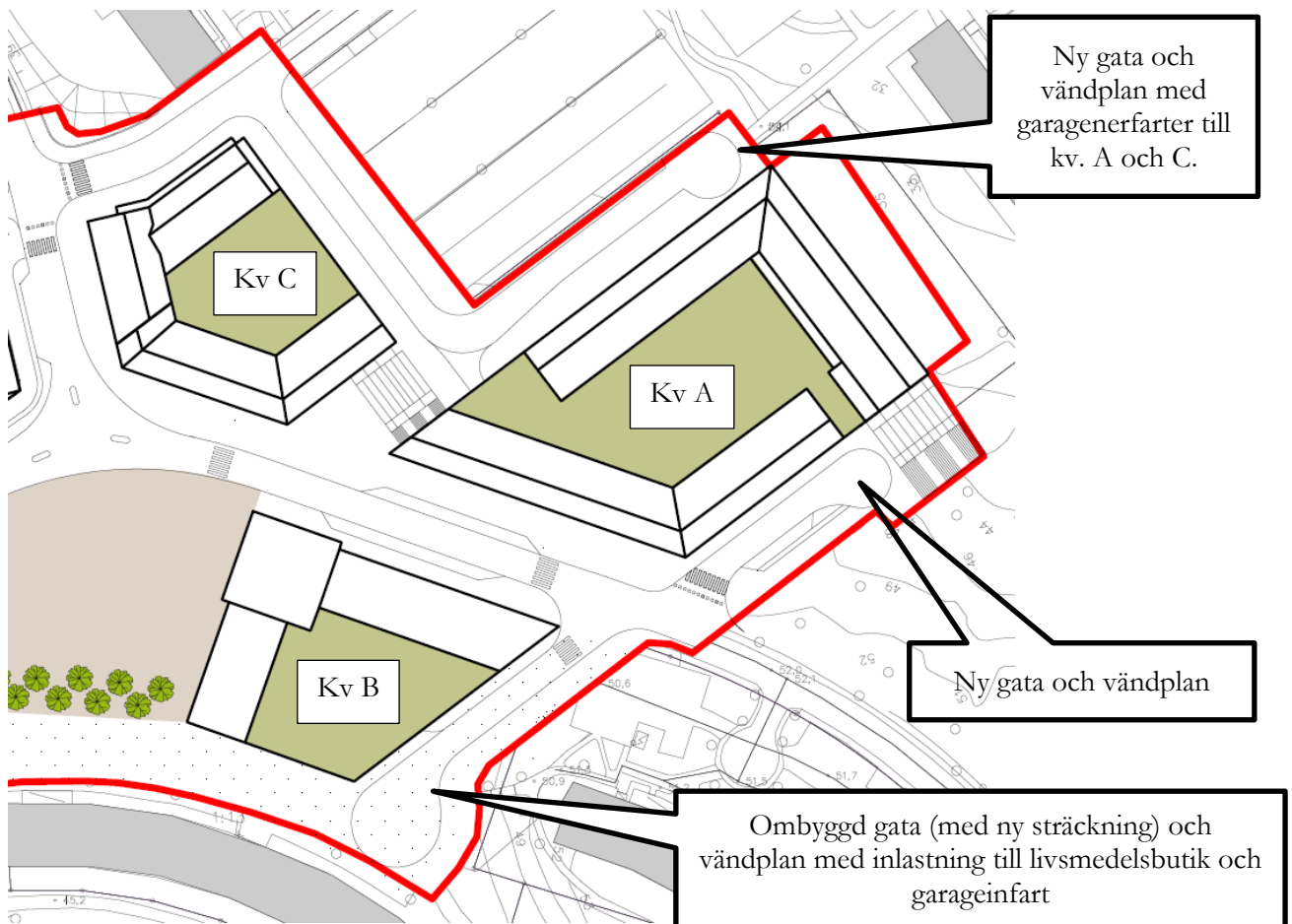
En ny koppling skapas från torget till det närliggande rekreationsområdet Wättingestråket i nordostlig riktning. Från torget öppnas en siktlinje rakt ut mot grönområdet där skogen kan skymtas på håll.

Vägsänkningen innebär även att parkeringsplatser, parkeringsdäck och en tvättstuga vid Granängsringen 6-19 behöver tas bort eller byggas om. För att kunna upprusta torget och göra det större föreslås busslingen tas bort. Den används idag som parkering och uppfyller därför inte sin egentliga funktion. Busshållplatserna ligger kvar i befintligt läge, väster om torget.

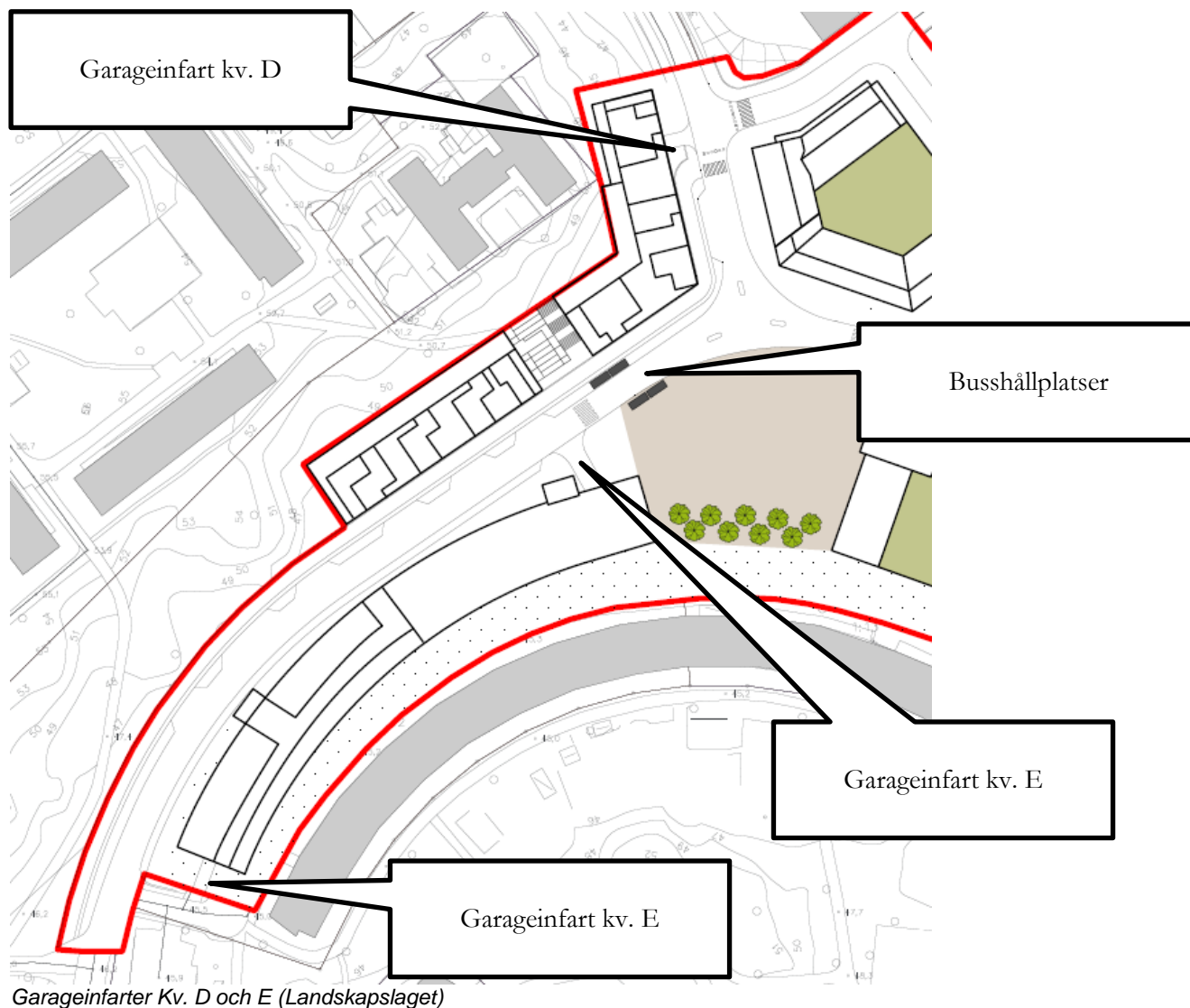
Aktuellt förslag förutsätter att Granängsringen öster om torget sänks, som mest 4,2 meter inom planområdet. Utanför planområdet planeras den sänkas med upp till 4,5 meter. En sänkning behövs för att angöra kv. A:s östra sida, samt att kunna angöra nytt garage i kvarter B (och även få till leveranser till livsmedelsbutiken i kv. B) En sänkning av vägen, tillsammans med de två nya kvarteren norr och söder om Granängsringen innebär att den befintliga gångtunneln behöver tas bort och ersättas med övergångsställen. Nya cykelbanor planeras längs med befintliga gator.



Övergripande gång- (orange) och cykelstråk (blå) från och till planområdet (Landskapslaget)



Nya och ombyggda gator och vändplaner Landskapslaget)



Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning av kollektivtrafik med fyra olika busslinjer då Granängsringen är en gata som trafikeras med buss. Till Tyresö centrum är restiden fem minuter och till Gullmarsplan 25 minuter.

Närmsta busshållplats, Granängsringen, ligger vid Granängsringens nordligaste punkt, norr om befintliga parkeringsdäcket. 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

Busstrafiken ligger kvar i samma slinga som i dagsläget och förväntas fungera på samma sätt som idag.

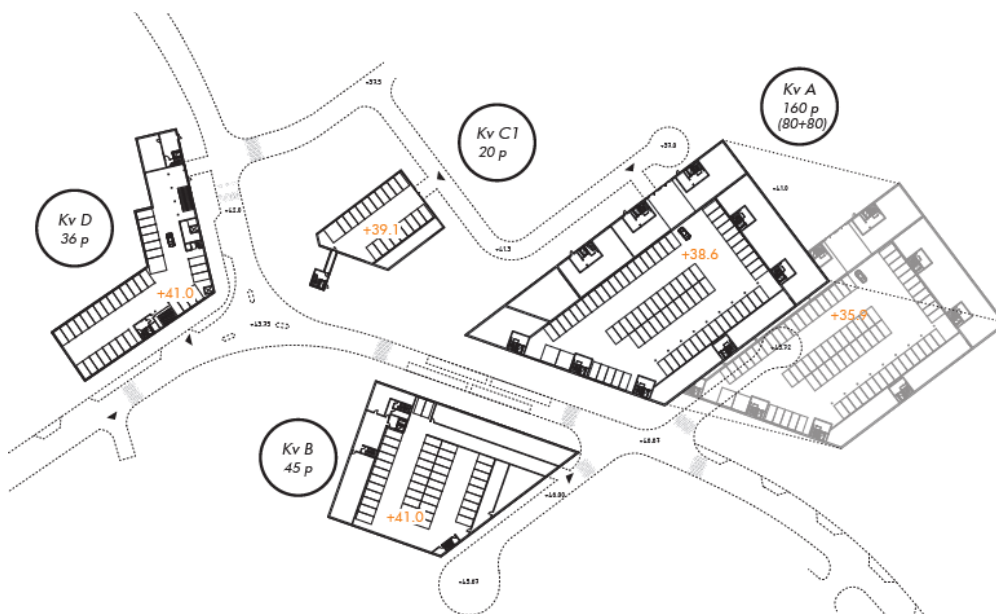
Parkering

Nulägesbeskrivning

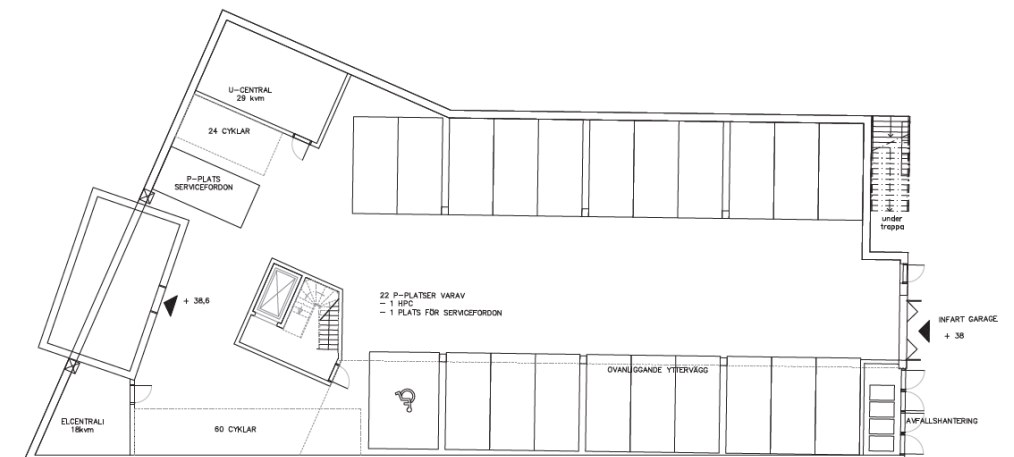
Inom planområdet finns idag ett antal parkeringsplatser som är fördelade över torget, livsmedelsbutikens besöksparkering samt parkeringsdäcket väster om torget. En tidig parkeringsstudie har genomförts. Parkeringsdäckets tak är i dåligt skick och behöver rustas upp.

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. Ett antal parkeringsgarage byggs under husen i samtliga kvarter för att svara mot behovet av parkeringsplatser för den nya bebyggelsen. Parkeringsstal för flerbostadshusen är 0,7 platser per lägenhet. 7 (inkl. besöksparkering). I kvarter E planeras inga ny parkeringsplatser, dels eftersom lägenheterna i huvudsak utformas som smålägenheter, och dels eftersom Tyresöbostäder har ett stort parkeringsbestånd i Granängsringen som de kan erbjuda boende. I övrigt finns parkering i planen i form av kanstensparkering. Parkering för rörelsehindrade ska finnas i alla garage. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.



Föreslagen parkeringslösning för Kv A, B, C1 och D. (Sandellsandberg arkitekter) (261 platser)



Föreslagen parkeringslösning för C2 (Arkitema arkitekter) (21 platser)

Cykelparkering planeras i samtliga kvarter enligt följande:

- Kv. A – 405 platser och ett cykelmekrum
- Kv. B – 190 platser och ett cykelmekrum
- Kv. C:1 – 124 platser och ett cykelmekrum
- Kv. C:2 – 132 platser och utrymme för cykelmek
- Kv. D – 197 platser och ett cykelmekrum
- Kv. E – 197 platser och utrymme för cykelmek

Totalt: 1245

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. Direkt norr om planområdet, på Nybodaberg, finns en förskola.

Planförslag och konsekvenser

Granängstorget består idag till stor del av parkering och trafikytor. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder (487) intill Granängstorget, där den nya

bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare. Planen syftar till att bidra med en variation av bostäder i område, en ny livsmedelsbutik samt flera lokaler. Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen bättre kopplas samman med omgivande områden.

En konsekvens av förslaget är att natur och parkmark försvinner samt vissa parkeringsytor. De gångbroar och gångtunnlar som finns i området ersätts av övergångsställen när miljön blir mer stadsmässig. Befintligt gruppboende i den östra delen av planområdet ersätts med nya lokaler i ett av de nya kvarteren.

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.

En ny miljöstation ska ersätta den befintliga. Plats för den nya finns vid Granängsringen väster om kv. D, alternativt vid infarten till kv. B.

Dagvatten

Dagsläge

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.

Dagvatten

Exploateringen innebär en ökad mängd tak och hårdjorda ytor vilket resulterar i ett ökat dagvattenflöde vid regn.

Exploateringen medför en minskning av trafikerade hårdjorda ytor ur ett avvattningsperspektiv, anledningen till det beror på den ökade förekomsten av tak på tidigare trafikerade ytor, samt att parkeringsplatser flyttas till parkeringsgarage som befinner sig under tak och/eller mark.

Flödet väntas att öka med exploatering med 50% (inklusive klimatpåslag). Det går att koppla på de befintliga kommunala ledningarna och dess dimension klarar av en påkoppling av dagvattnet, däremot minskar dimensionerna nedströms och idag har man problem med översvämmingar vid intensiva regn. Därför avser exploateringen att fördröja flödet med samma storlek som exploateringen förväntas öka avrinnande flöde med.

LOD-anläggningar ska installeras på innergårdar där vattnet fördröjs och renas genom infiltration i vattengenomsläppliga ytor, exempelvis Rain Gardens. Även fördröjningsmagasin kan komma att installeras som har fördröjer flödet och har en sedimentterande effekt som är renande för dagvattnet.

Miljökvalitetsnormer

Albysjön är slutrecipienten för områdets vatten. Albysjön är ett delavrinningsområde till Tyresån. Dess miljökvalitetsnorm enligt VISS:

Tabell 1 Statusklassning (Viss.lansstyrelsen.se 2017-05-04)

Statusklassning

- Ekologisk status	Dålig
- Kemisk status	Uppnår ej god
- Kemisk status utan överallt överskridande ämnen	Ej klassad

2017-02-23 10:06 – Beslutad (fd. Fastställd) – Förvaltningscykel 2 (2010-2016)

Tabell 2: Miljökvalitetsnorm (viss.lansstyrelsen.se 2017-05-04)

Ekologisk status

Kvalitetskrav	God ekologisk status 2027
---------------	---------------------------

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav	God kemisk ytvattenstatus
---------------	---------------------------

Undantag – Mindre stränga krav

Bromerad difenyleter	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus
----------------------	-------------------------------------

Kvicksilver och kvicksilverföreningar	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus
---------------------------------------	-------------------------------------

2017-02-23 10:06 – Beslutad (fd. Fastställd) – Förvaltningscykel 2 (2010-2016)

Exploateringen innebär en ökad andel takytor inom planområdet, det medför ett ökat avrinnande flöde, däremot avser exploateringen att flytta befintliga parkeringsytor och minska andelen trafikerad väg vilket resulterar i att koncentrationen av miljögiftiga ämnen i stor del minskar. Exploateringen påverkar därmed inte slutrecipientens vattenkvalitet och därigenom målet att uppnå dess miljökvalitetsnorm.

Gröna tak och gårdar

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. Gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) och gårdar förbättrar fördröjningen av och reningen av dagvattnet.

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 2016-06-28*). För denna plan tillämpas förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med de tillägg som trädde i kraft 2017-01-01 (förordning 2017:359).

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

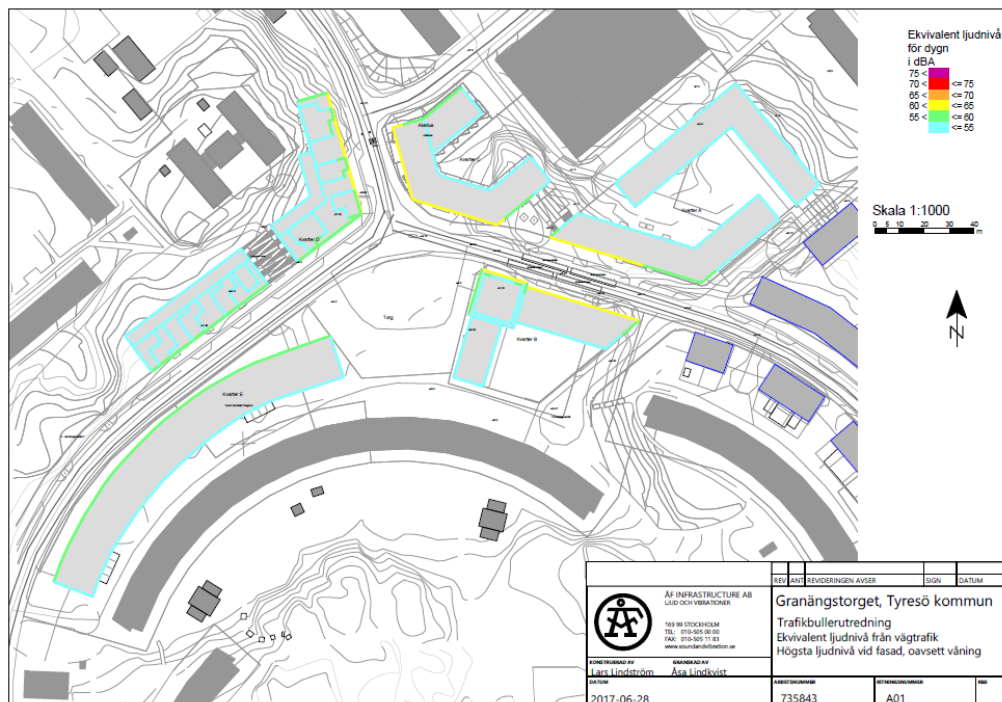
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostäder om högst 35 kvm gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

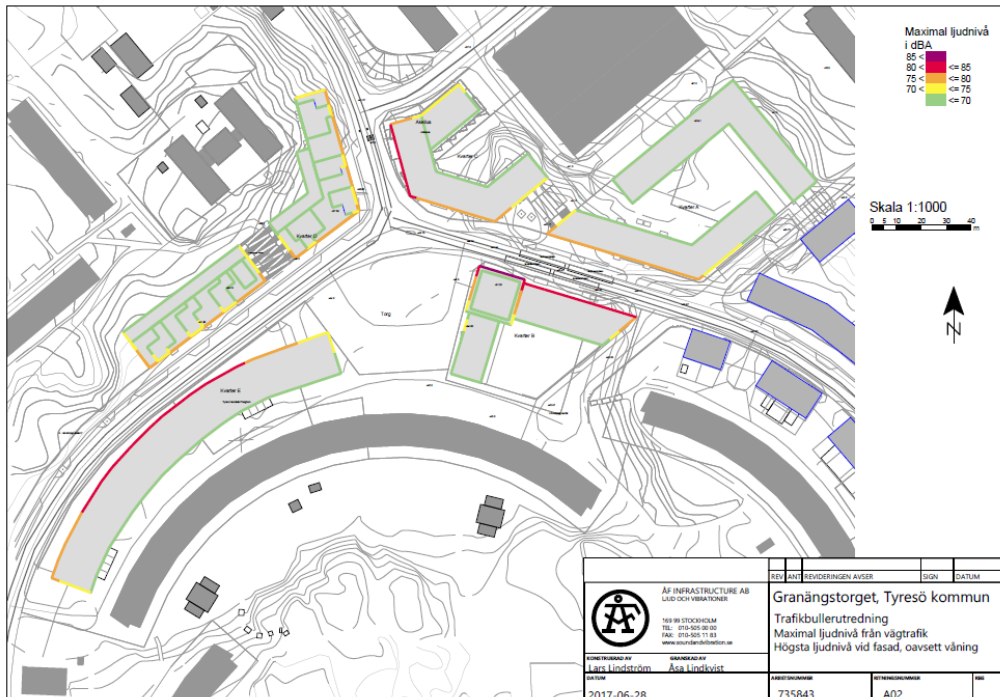
Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. 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 60 dBA vid fasad och riktvärden enligt förordningen (2017:359) innehålls. Samtliga lägenheter som är högst 35 kvm klarar kraven utan åtgärder.

Lägenheter mot väg Granängsringen samt Granängsvägen med gavlar får över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bedömningen utgår från att erhålla en bullerdämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.

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.

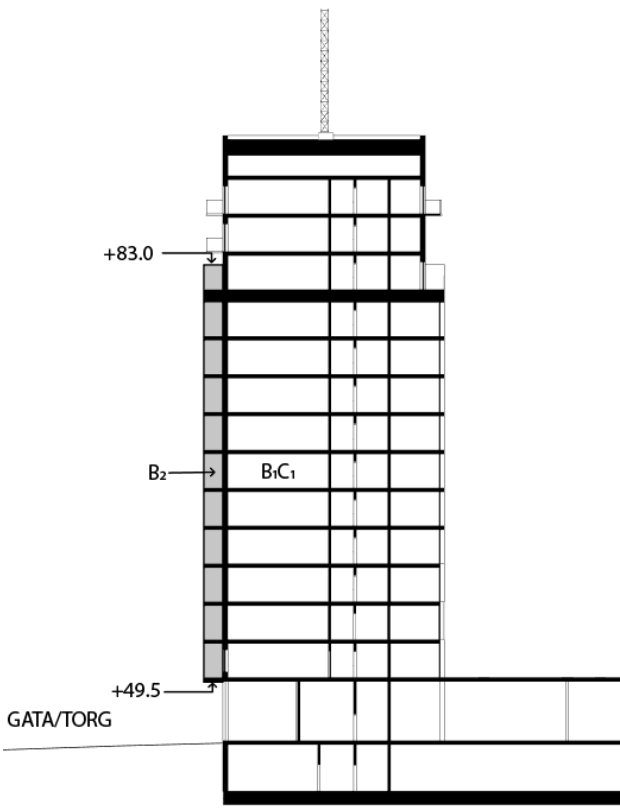
Samtliga bostäder har möjlighet till gemensamma uteplatser på gård med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Beroende på placering kan lokala bullerskydd behövas. Med lämpligt val av yttervägg, fönster och uteluftdon kan gällande mål inomhus klaras.

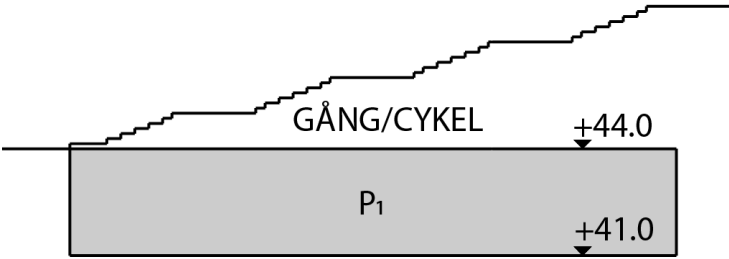
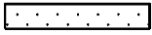
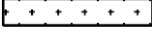



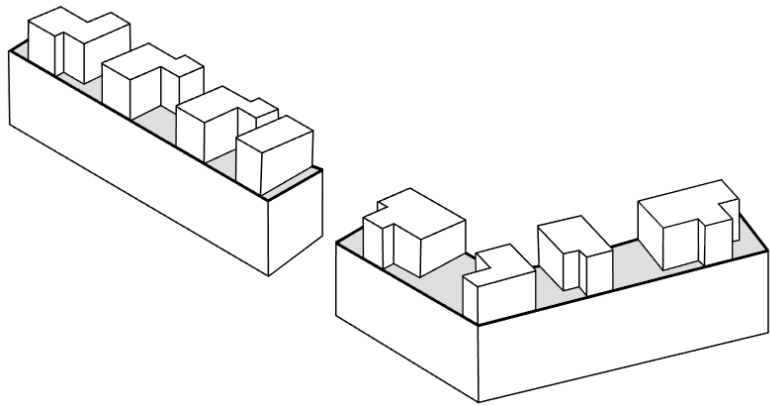
Busstrafiken vid busshållplatser skapar lågfrekvent buller när bussar stannar. För att hantera detta buller placeras inga sovrum mot gata allra närmast busshållplatserna.

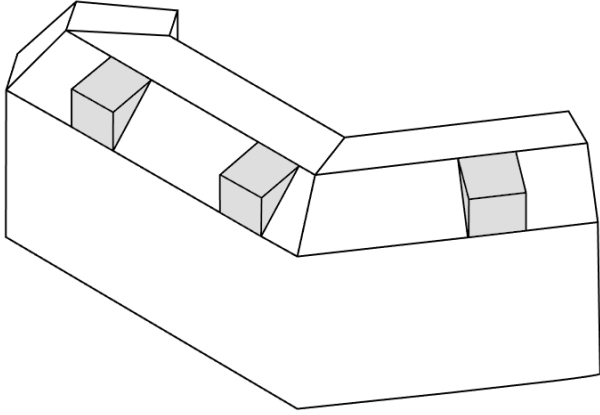

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
TORG GATA	Torg. Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik. (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Yta som får användas för fordon-, gång- och cykeltrafik. Kan även vara torgytor.

GÅNG	Väg för gångtrafik. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
CYKEL	Väg för cykeltrafik. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
B ₁	Bostäder. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
B ₂	<p>Bostäder. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Denna användning möjliggör 3D-fastighetsbildning av bostäder över GATA och TORG i kv. B där denna kragar ut över gata och torg mellan nivåerna +49.5 och +83.0.</p>  <p><i>Sektion som visar hur användningen B₂ kragar ut över GATA/TORG och därmed "gröper ut" GATA/TORG.</i></p>
C ₁	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.
E ₁	Pumpstation under mark. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Pumpstation under kvartersmark och allmän plats. Användningen E ₁ särskiljs övriga användningar genom servitut.
E ₂	Transformatorstation. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Transformatorstation under bostadsgård.

<p>P₁</p>	<p>Parkering under mark. (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Parkering i garage på kvartersmark under allmänplats i samband med 3D-fastighetsbildning mellan nivåerna +41.0 och +44.0</p>  <p><i>Sektion som visar hur användningen P₁ gräver ur användningen GÅNG/CYKEL mellan nivåerna +44 och +41. P₁ blir kvartersmark medan övrig mark blir allmän plats.</i></p>
	<p>Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad.</p>
	<p>Marken får endast förses med komplementbyggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) Gården får endast förses med komplementbyggnader. Tillämpas tillsammans med b₁ för att möjliggöra garage, förråd och liknande utrymmen under bostadsgård.</p>
	<p>Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Utöver nockhöjden får tekniska installationer, räckan och likande uppföras, inklusive eventuell telefonmast i Kv. B.</p>
	<p>Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Ingen del av byggnaden eller installationer får överskrida den angivna höjden. Eventuell telefonmast i Kv. B får inte överskrida denna höjd.</p>
	<p>Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Den får inte vara lägre eller högre.</p>
<p>f₁</p>	<p>Högst 55% av ytan får ha en nockhöjd som överstiger +59.0 m. (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Kvarter D utformas som lameller med radhus på taken. Radhusen får uppta högst 55% av den angivna byggnadsarean, med gårdar och uteplatser på lamellernas tak.</p>  <p><i>Illustration som visar tillämpningen av bestämmelsen. Den gråa ytan redovisar yta som inte överstiger +59.0. De takpåbyggnader som överstiger denna höjd får uppta högst 55% av den totala byggnadsarean för varje volym.</i></p>

<p>f₂</p>	<p>Bebyggelsen ska ha en frihöjd om minst 3.5m. (PBL 4 kap 16 § punkt 1). I kvarter B kragar en del av byggnaden ut över kvartersgatan. Byggnaden behöver vara indragen i gatunivå ur trafiksäkerhetssynpunkt för att trafikanter ska kunna ha uppsikt över övrig trafik vid utfarten från gatan till Granängsringen.</p>
<p>f₃</p>	<p>Takkupor får uppföras och uppgå till högst 30% av fasadlängden. (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Takkupor får uppföras utöver angivna höjder och angivna takvinklar. Bestämmelsen är satt för att tillåta takkupor i kvarter A och C:1 men inte låta dem ta så pass mycket yta att taket inte upplevs som ett sadeltak.</p>  <p><i>Illustration som visar hur takkupor (i grått) uppgår till högst 30% av fasadens längd, samt kan uppföras utöver angivna höjder och angivna takvinklar.</i></p>
<p>f₄/f₅</p>	<p>Bottenvåningen ska utformas med lokaler för centrumändamål om minst 35%/90% av fasadens längd mot GATA/TORG. Inga bostäder får inrymmas i bottenvåningen mot GATA/TORG. Bostadskomplement får inrymmas (PBL 4 kap 16 § punkt 1). Syftet är att skapa publika lokaler för att ha en offentlig karaktär på omgivande gator. I bottenvåningen får inte bostäder placeras mot GATA eller TORG för att hålla en offentlig karaktär på omgivande gator och torg. Bostadskomplement som trappuppgångar och cykelförråd tillåts. Även bostäder in mot gården är tillåtna så länge de inte upplevs från gata eller torg.</p>  <p><i>Illustration som visar utbredning av lokaler längs med fasad mot GATA/TORG. Lokalerna är markerade i grått och visar en utbredning om minst 35%. Vid f₅ utökas ytan till minst 90% av fasadens längd.</i></p>

b ₁	Marken får byggas under med planterbart bjälklag (PBL 4 kap 16 § punkt 1) Bestämmelsen innebär att marken får byggas under med ett bjälklag som är planterbart. Detta kan till exempel användas vid överbyggnad av ett garage där man vill kunna ha möjlighet att ha en bostadsgård ovanpå som ska kunna ha träd, buskar och liknande. Det behöver dock inte planteras utan kan vara enbart hårdgjort.
b ₂	Terrasser, trappor och ramper får uppföras. (PBL 4 kap 16 § punkt 1) På kvartersmark som består av s.k. ”prickmark” – marken får inte förses med byggnad – får marken bebyggas med annat, bland annat trappor och ramper för att nå övre våningsplan på intilliggande byggnader. Även terrasser får uppföras för att skapa uteplatser, bänkar, planteringar m.m. som även tar upp olika höjdskillnader i anslutning till bebyggelse.
	Burspråk och balkonger får kraga ut över allmän plats och övrig kvartersmark med en frihöjd på minst 4.7 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1) Utöver de angivna byggrätterna får balkonger och övriga byggnadsdelar kraga ut ur byggnaden men det behövs en frihöjd för att tillåta fria rörelser för fordon och för att inte inskränka för mycket på utrymmet under. (Generell bestämmelse, beteckning saknas).
† o †	Körbar förbindelse får inte anordnas. (PBL 4 kap 9 §) Bilar får inte köra ut ur garage annat än vid de gator som har anpassats för detta.

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	Hösten år 2016
Granskning	Hösten år 2017
Antagande	Våren 2018
Byggstart	Slutet av år 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 genomförandetiden börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt detaljplanen. 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 detaljplanen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra planen.
Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.

Del av Bollmora 2:1 kommer att regleras över till Nyboda 1:16 och del av Bollmora 1:16 regleras över till Bollmora 2:1. Del av allmän platsmark (PARK) och kvartersmark (gruppboende och område som ej får bebyggas) i Bollmora 2:1 i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (BP2 och BC2P2) och är markerat med rött i bilden nedan. Del av kvartersmark (mark som ej får bebyggas) i Nyboda 1:16 i gällande detaljplan övergår till allmän platsmark (NATUR) samt allmän platsmark (GÅNG OCH CYKEL) och är markerat grönt i bilden nedan. Kommunen ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Exploatören till Nyboda 1:16 bekostar fastighetsregleringen.

Del av Nyboda 1:17 behöver regleras in i Bollmora 2:1. Mark som ej får bebyggas övergår till allmän platsmark (GATA) och är markerat med grönt i bilden nedan. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Del av Näsby 4:695 regleras över till Nyboda 1:13. Exploatören av Näsby 4:695 ansöker om samt bekostar regleringen.

I planområdets nordvästra del kommer två fastigheter att styckas av från Bollmora 2:1. Allmän plats (PARK) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (BCP2) och är markerat med rött i bilden nedan. Bollmora 2:1 kommer att ha 3D- utrymme för gång- och cykelramp ovanför en av de avstyckade fastigheterna. Kommunen ansöker om avstyckningarna hos Lantmäteriet. Exploatören bekostar avstyckningen.

Intill fastigheten Nyboda 1:20 kommer en fastighet att styckas av från fastigheten Bollmora 2:1. Allmän platsmark (PARK) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (B2C2P1 och B1C1P1) och är markerat med rött i bilden nedan. Kommunen ansöker om regleringen. Exploatören av den nybildade fastigheten bekostar regleringen.

Del av Näsby 4:695 kommer att behöva regleras in i Bollmora 2:1. Kvartersmark (prickmark) i nuvarande detaljplan övergår till allmän platsmark (GATA). Kommunen ansöker om samt bekostar regleringen.

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. Kommunen ansöker om samt bekostar regleringen.

Fastigheten Näsby 4:695 behöver 3D-utrymme för överhängande byggnadsdel på fastigheten Bollmora 2:1. Ägaren till fastigheten Näsby 4:695 ansöker om samt bekostar fastighetsregleringen.

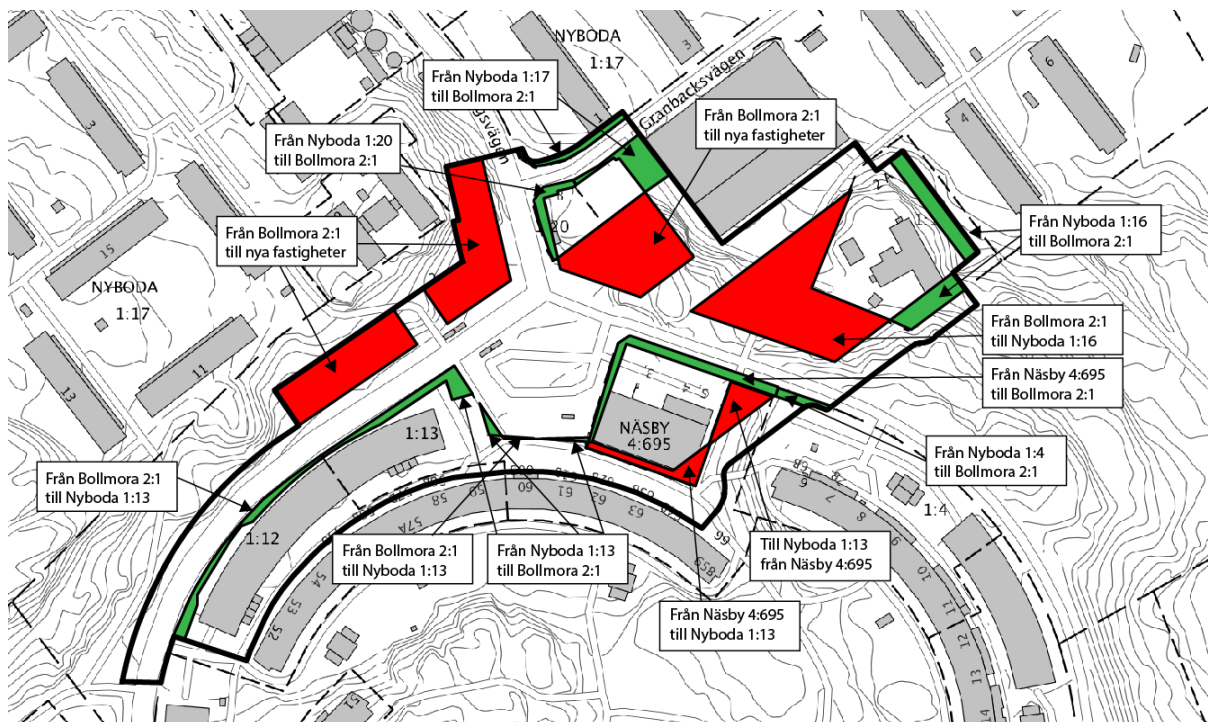
Bollmora 2:1 kommer att behöva ha servitut för pumpstation på fastigheten Nyboda 1:20. Servitutsområdet är markerat med E1 i plankartan. Kommunen ansöker om, samt bekostar, inskrivningen av servitutet.

Delar av Nyboda 1:13 övergår till Bollmora 2:1 och delar av Nyboda 1:13 övergår till Bollmora 2:1. Mark som i Bollmora 2:1 i gällande detaljplan utgörs av allmän platsmark övergår till kvartersmark och är markerat med rött på bilden nedan. Mark i Nyboda 1:13 som i gällande detaljplan utgörs av kvartersmark övergår till allmän platsmark och är markerat med grönt i bilden nedan. Kommunen ansöker om regleringen.

En av Tyresö kommun ägd fastighet behöver ha servitut för angöring till förskola på fastigheterna Nyboda 1:13 och Nyboda 1:14. Kommunen bekostar inskrivningen av servitutet.

Näsby 4:695 behöver servitut för vägändamål på fastigheterna Nyboda 1:13 och Nyboda 1:14.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme behöver ledningsrätt för sina respektive ledningar på fastigheten Bollmora 2:1. Ledningsrätten för Vattenfall eldistribution behöver dessutom inkludera det ställverk som planeras på den fastighet som styckats av från Bollmora 2:1. Ställverket är markerat med E2 i plankartan. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt för sina ledningar.



Fastighetsregleringar som behöver göras för att genomföra detaljplanen.

Avtal samt ansökan om Lantmäteriförrättningar

Exploateringsavtal ska upprättas samt mellan kommunen och respektive exploatör; Brickhouse Bostadsutveckling; Tyresö Bostäder och Akelius. Dessa avtal behöver vara godkända av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet ska bland annat innehålla reglering kopplade till detaljplanens genomförande. Kvalitetsprogram

läggs som bilaga till exploateringsavtalet. Kommunen ansvarar för att ta fram exploateringsavtal.

Köpekontrakt behöver tecknas gällande att Brickhouse Bostadsutveckling köper fastigheten Nyboda 1:16.

Köpekontrakt behöver tecknas gällande att Brickhouse Bostadsutveckling köper avstyckade delar av fastigheten Bollmora 2:1.

Fastighetsregleringsavtal behöver tas fram gällande de fastighetsregleringar som beskrivs ovan i stycket ”Fastighetsrättsliga frågor”.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för all allmän platsmark 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.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar på allmän platsmark inom detaljplaneområdet. 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, den exploatör som är beroende av den eventuella flytten bekostad densamma.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen förbereds för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Ny bebyggelse ska kopplas på det befintliga nätet för el. En ny elnätstation kommer att behöva byggas inom kvartersmark. Kommunen uppmanar till användandet av förnyelsebara energikällor. För uppgift om beställning av kabelutsättning 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. Möjlighet för fiberinfrastruktur anläggs i samband med övrig ledningsdragning. God fiberförsörjning skapar förutsättningar för minskat resande.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Byggherraren ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift för framtagandet 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 bruksavgift (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 kommun, telefon 08-578 291 00.

Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven byggrätt erläggs av byggherren enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovstaxa. För uppgifter om bygglovstaxa, kontakta Tyresö kommun, 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.

Utbyggnadsordning, etappindelning och logistik

Genomförande av detaljplanen börjar med anläggandet av den trappa/ramp som ska ersätta den gångbro som kommer att rivas, detta är viktigt för att skapa tillgänglighet till Granängstorget. Därefter rivs gångbron och Granängsringen sänks, vilket är en förutsättning för att kunna genomföra övriga delar av detaljplanen. I samband med det flyttas också de ledningar som ska ligga i Granängsvägen. Flytt av fjärrvärmeledningar kan inte ske under vintermånaderna, vilket innebär att det kommer behövas en synkronisering mellan kommunen och Vattenfall.

Efter att Granängsvägen sänkts kan utbyggnad av övriga allmän platsmark samt ledningsläggning/flytt ske. I detta skede byggs lokalgatorna främst ut som arbetsgator. Eventuellt kan bostadshusen på fastigheten Nyboda 1:13 byggas ut i samband med att allmän platsmark i form av arbetsgator byggs ut.

Efter att arbetsgatorna är färdiga byggs kvartersmarken ut. Finplaneringen av allmän platsmark görs efter att kvartersmarken byggts ut. Exploatören av karteramark är skyldig att ta hänsyn till höjder på den allmänna platsmarken för att få till ett bra möte mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Samtliga aktörer som arbetar med genomförandet av detaljplan Granängstorget ska sträva efter att de servicefunktioner som finns vid Granängstorget ska kunna nyttjas även under utbyggnadsskedet och att framkomligheten i området påverkas så lite som möjligt. Granängstorget får endast i undantagsfall användas som byggetableringsplats.

Medverkande tjänstemän

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

Anna Bäcklund (Projektledare)	Exploateringsingenjör, SWECO
Per Jerling (Projektledare)	Planeringsarkitekt, Landskapslaget
Max Goldstein	Stadsplanerare, Landskapslaget
Rita Mosavat	Gatuingenjör, WSP
Peter Dalhamn	Trafikplanerare
Johanna Ronnheden	Landskapsarkitekt
Göran Bardun	Kommunekolog
Suzette Westling	Avfallsplanerare
Hanna Wikström	Bygglovarkitekt
Börje Buss	Kart och mät
Sara Juliusson	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)

