

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Christina Bolinder  
Planarkitekt  
+46 857 82 91 65  
[christina.bolinder@tyreso.se](mailto:christina.bolinder@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2022-05-02

**Sida**  
1 (5)  
**Diarienummer**  
KSM-2021-1201-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## **Antagande av detaljplan för Granängstorget, kvarter C**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige**

- Detaljplan för Granängstorget, kvarter C antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson  
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth  
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

## Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav den 25 oktober 2017 förvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning. Efter detaljplanen var utsänd på granskning har planområdet delats upp. KF antog kvarter E den 18 februari 2021. Bostadskvarter C med cirka 150 lägenheter tillsammans med angränsande allmän platsmark går nu vidare i planprocessen. Planhandlingen har justerats för att avse aktuellt planområde.

Detaljplanen var utskickad för granskning under perioden 7-28 november 2017. Under granskningstiden inkom 18 yttranden. Dessa avsåg bland annat att bostäder kom nära boendes lägenhet, positivt med mer service. Länsstyrelsen önskade vidare utredning av vatten och dagvatten, andra instansers yttrande avsåg reglering av byggnadshöjd, grönytor, miljöpåverkan, elnätstationer och förtydliganden i planhandlingarna.

Synpunkter som inte tillgodoses är bland annat att stoppa planarbetet, sänka byggnadshöjder, ge ekologisk kompensation, fler parkeringsplatser för besökande och fler elnätstationer.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts. Ur ett barnperspektiv kan fler bostäder bidra till ökad trygghet genom ökad närvaro i området. Vägområdet breddas för att inrymma gångbanor och en cykelbana, vilket även bidrar till trygga skolvägar. Den nya bostadsbebyggelsen får en gemensam upphöjd innergård där det anläggs en mindre lektyta.

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

Planarbetet finansieras genom planavtal. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats som bland annat finansieras enligt avtal med exploatörer. Byggaktör ansvarar för och finansierar utbyggnad inom kvartersmark.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Granängstorget, kvarter C.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och beslut

I april 2015 inkom Brickhouse Bostadsutveckling AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra bostadsbebyggelse och butikslokaler vid Granängstorget och längs Granängsringen. I september 2015 inkom Tyresö Bostäder AB med ansökan om planbesked för att möjliggöra en påbyggnad på befintligt parkeringshus längs Granängsringen.

Förvaltningen fick den 12 augusti 2015 §96 i uppdrag av dåvarande Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) 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 §44 att utöka planuppdraget och även möjliggöra för bostäder ovanpå befintligt parkeringshus vid Granängsringen 52-58 i Bollmora. Beslut om samråd togs den 13 juni 2016.

MSU beslutade den 18 oktober 2017 §127 att återremittera ärendet som var uppe för beslut om granskning. I ett extrainsatt sammanträde den 25 oktober 2017 §145 godkände MSU granskningshandlingarna och förvaltningen gavs i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.

Inför antagandet delas Granängstorget upp i flera detaljplaner och KF antog den 18 februari 2021 detaljplan för Granängstorget, kvarter E.

### **Ställningstaganden och ändringar**

Efter detaljplanen var utsänd på granskning har planområdet delats upp.

Bostadskvarter C tillsammans med angränsande allmän platsmark går här vidare i planprocessen. Planhandlingen har justerats för att avse aktuellt planområde. I övrigt har en dagvattenutredning för kvarter C tagits fram och en vägprojektering har gjorts. Planbeskrivningen har uppdaterats och plankartans gränser har justerats samt att bestämmelsen GATA/TORG har delats upp för att tydliggöra vad som är yta för gata respektive torg. E-område för tryckstegringsstation har flyttats till andra sidan Granängsvägen och E-område för nätstation utgår för att inrymmas inom en angränsande pågående detaljplan.

Övrig mark går vidare i planprocessen vid ett annat tillfälle.

### **Planförslaget**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 150 nya bostäder i anslutning till Granängstorget.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att tydligare definiera det befintliga torget och gaturummet. Byggnader placeras med långsidorna mot gator, undantaget där en förhöjd innergård öppnar upp sig mot Granbacksvägen i öst. Entreér, lokaler och bokaler inryms i bottenvåningen för att bidra till ett aktivt stadsrum.

## **Miljökonsekvenser**

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.

## **Granskning**

Detaljplanen var utskickad för granskning under perioden 7-28 november 2017. Under granskningstiden inkom 18 yttranden. Dessa avsåg att bostäder kom nära boendes lägenhet, att det blir trångt i området och fortsatt arbete med brottsförebyggande åtgärder önskas. Positivt med mer service.

Länsstyrelsen önskade vidareutredning av vatten och dagvatten, andra instansers synpunkter avsåg reglering av byggnadshöjd, grönytor försvinner, miljöpåverkan är för stor, det behövs fler elnätstationer och att det behövde förtydliganden i planhandlingarna.

Synpunkter som inte tillgodoses är bland annat att stoppa planarbetet, sänka byggnadshöjder, ge ekologisk kompensation, fler parkeringsplatser för besökande och fler elnätstationer.

## **Finansiering och ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet finansieras genom planavtal. Detaljplanen kommer att innebära omläggning av ledningsnät, breddning av gatuområdet och flytt av tryckstegringsstation. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats som bland annat finansieras genom uttag av gatukostnad enligt avtal med exploitörer. Kostnaden för flytt av tryckstegringsstation fördelas mellan VA-kollektivet, projektet och fastighetsägare av Nyboda 1:20. Byggaktörer ansvarar för och finansierar utbyggnaden av flerbostadshus inom kvarter C. Avtal kopplade till genomförandet tecknas med byggaktörer.

## **Prövning av barnets bästa**

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och kan läsas i sin helhet i planbeskrivningen under rubrik ”Barnperspektiv”. Ur ett barnperspektiv kan fler bostäder bidra till ökad trygghet genom ökad närvaro i området. Vägområdet breddas för att inrymma gångbanor och en cykelbana, vilket även bidrar till trygga skolvägar. Den nya bostadsbebyggelsen får en gemensam upphöjd innergård där det anläggs en mindre lektyta.

## **Förvaltningens ställningstagande**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Granängstorget, kvarter C.

Inför behandlingen av ärendet på kommunstyrelsens sammanträde den 11 januari 2022 uppdateras kvalitetsprogrammet för Heimstaden.

**Bifogade handlingar**

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Kvalitetsprogram för Brickhouse
- Kvalitetsprogram för Heimstaden