

Christina.Bolinder@tyreso.se

Mottagare
Samhällsbyggnads- och
hållbarhetsnämnden

Antagande av detaljplan för Granängstorget, kvarter C

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för Granängstorget, kvarter C antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Åsa Bergström
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav den 25 oktober 2017 förvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning. Planområdet omfattade flera bostadskvarter och efter detaljplanen var utsänd på granskning har planområdet delats upp. Kommunfullmäktige 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 handlade bland annat om att bostäder kom nära boendes lägenhet men också att det är positivt med ett större serviceutbud. 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.

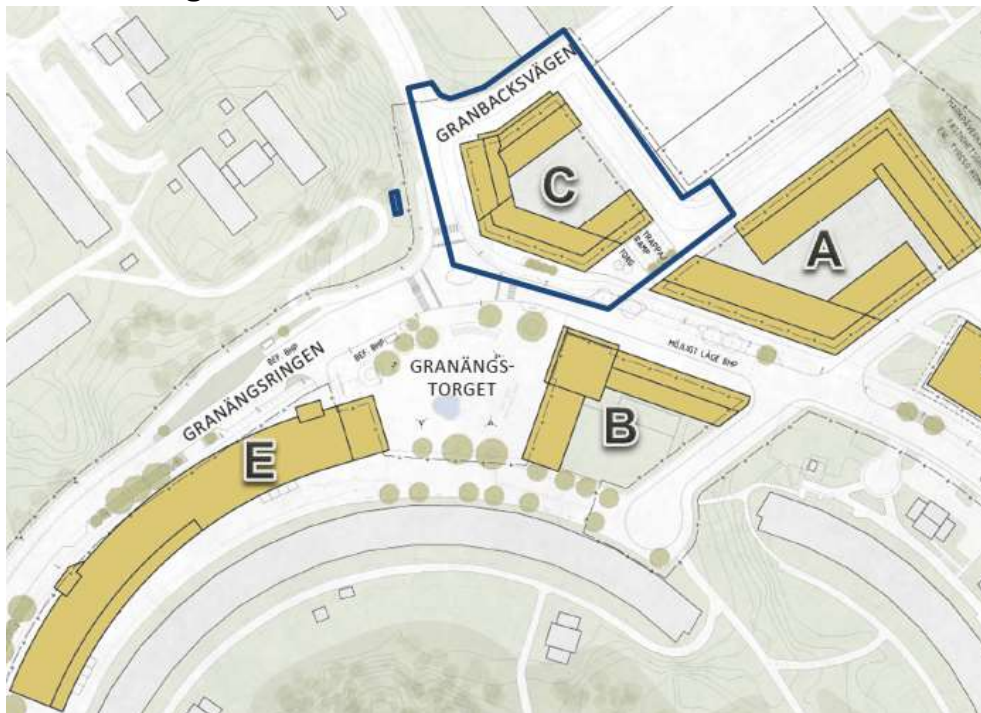
En enklare prövning av barnets bästa har gjorts som visar på positiva konsekvenser för barn främst avseende social trygghet och trygga skolvägar.

Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer.

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

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

Beskrivning av ärendet



Illustrationsplan över ny bebyggelse kring Granängstorget. Planområdets ungefärliga avgränsning för kv C är markerat med blå linjer. (Illustration SWMS arkitektur)

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 kommunfullmäktige antog den 18 februari 2021 detaljplan för Granängstorget, kvarter E.

Ställningstaganden och ändringar

Efter det att detaljplanen var utsänd på granskning har planområdet delats upp. Bostadskvarter C tillsammans med angränsande allmän platsmark går här vidare i planprocessen. Övrig mark går vidare i planprocessen vid ett annat tillfälle.

Planhandlingarna har anpassats till aktuellt planområde. Planbeskrivningen och plankartan har uppdaterats och justerats. E-område för tryckstegringsstation har flyttats till andra sidan Granängsvägen.

En dagvattenutredning för kvarter C tagits fram och en vägprojektering har gjorts.

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. Entréer, lokaler och så kallade bokaler (lokaler med en tillhörande bostadsdel) inryms i bottenvåningen för att bidra till ett aktivt gaturum.

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 men också att det är positivt med ett större serviceutbud. Länsstyrelsen önskade vidare utredning av vatten och dagvatten. Andra instansers synpunkter avsåg reglering av byggnadshöjd, att grönytor försvinner, att miljöpåverkan är för stor, att det behövs fler elnätstationer och att det behövs 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 bidrar till trygga skolvägar. Den nya bostadsbebyggelsen får en upphöjd innergård där det anläggs en mindre lektyta.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplan för Granängstorget, kvarter C kan gå vidare för antagande.

Handlingar som ingår i beslutet

- Tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Solstudie för Granängstorget (Arkitema architects, juli 2017)
- Trafikstudier för Wättingebacken och Granängsringen (ÅF, 2016-05-23)
- Trafikbullerutredning (ÅF Infrastructur, 2017-06-28)
- Dagvattenutredning (ÅF, 2017-07-05)
- Dagvattenutredning (ÅF, 2019-08-23)