

Kommunstyrelseförvaltningen  
Agnes Hustad  
Planarkitekt  
08-578 293 28  
agnes.hustad@tyreso.se

Tjänsteskrivelse

2021-02-19

1 (5)

KSM-2021-184-214

Stadsbyggnadsutskottet

## **Beslut om planuppdrag och samråd för ändring av detaljplan för Granitvägen**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet**

1. Kommundirektören ges i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplan för Granitvägen.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut föreslagen ändring av detaljplan för Granitvägen på samråd.
3. Genomförandet av ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo  
Chef samhällsbyggnadskontoret

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Granitvägen vann laga kraft den 19 augusti 2019. Planen syftar till att möjliggöra nya bostäder längs Granitvägen och Bollmoravägen.

För kvarteret C inom planen, kallat Granaterna, har en avvikelse mellan gällande detaljplan och tillhörande kvalitetsprogram upptäckts. Mellan de två östra bostadshusen i kvarteret är det i kvalitetsprogrammet föreslaget en gemensam bostadsgård ovanpå garaget. Max tillåtna bjälklagshöjd är + 51,5 m över angivet nollplan vilket är nivån som garageplanet bör ligga på för att kunna nås från gata. För att intentionerna med kvalitetsprogrammet ska gå att genomföra behöver gårdsbjälklaget ligga på en höjd om +54 m över angivet nollplan. Syftet med ändringen av detaljplanen är alltså att pröva om det går att ändra maxhöjden för bjälklaget.

Genomförandet av ändringen av detaljplaner bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att en planprövning är lämplig med syfte på den ändring av detaljplanen som angivits och att planen därmed kan ställas ut för samråd.

Planarbetet finansieras av byggaktör i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsens antog i 24 januari 2019 detaljplan för Granitvägen och planen vann laga kraft 7 månader senare, den 19 augusti 2019. Den syftar till att möjliggöra nya bostäder längs Granitvägen och Bollmoravägen. Bebyggelsen ordnar sig i fyra grupper med olika karaktär (benämnt A-D i illustration nedan). Under 2020 har dialog pågått mellan byggherrar och kommun för att inför bygglovsansökan stämma av så att handlingar kommer att följa uppsatta krav enligt kvalitetsprogrammet. För kvarteret Granaterna har det under avstämningen uppdagats en avvikelse mellan gällande detaljplan och tillhörande kvalitetsprogram.

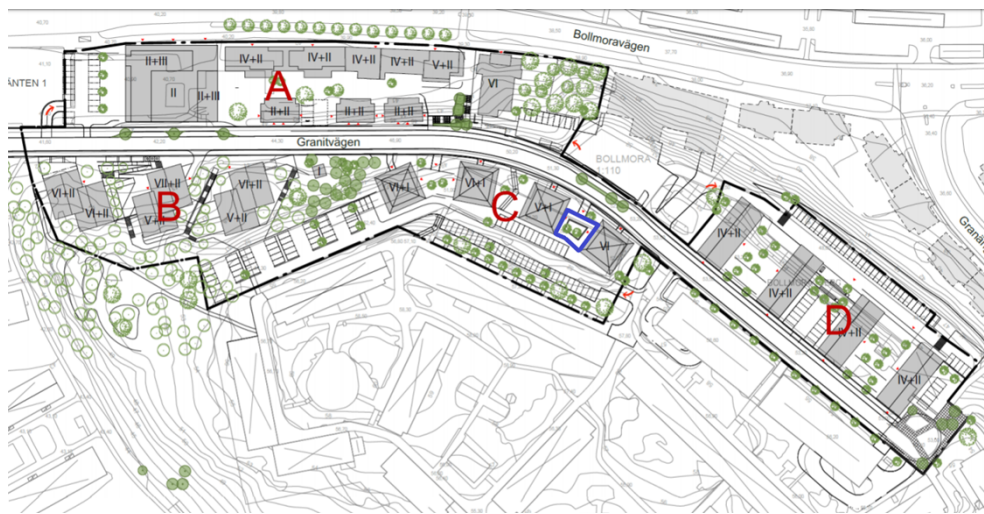
### Ändringens syfte

Mellan de två östra bostadshusen i kvarter C är det i kvalitetsprogrammet föreslaget en gemensam bostadsgård ovanpå garaget. Området för gården är i detaljplanen planlagt som överbyggd parkering med planbestämmelsen b1; *Terrassbjälklag ska dimensioneras för plantering av buskar och mindre träd. Terrassbjälklag får underbyggas med garage och bostadskomplement.* Max tillåtna bjälklagshöjd är + 51,5 m över angivet nollplan vilket är nivån som garageplanet bör ligga på för att kunna nås från gata. För att intentionerna med kvalitetsprogrammet ska gå att genomföra

behöver gårdsbjälklaget ligga på en höjd om +54 m över angivet nollplan. Syftet med ändringen av detaljplanen är alltså att pröva om det går att ändra maxhöjden för bjälklaget.

Görs ingen ändring av planen kommer parkeringen, som var tänkt att vara överbyggd med ett gårdsbjälklag, behöva ligga öppen och något nedsänkt i förhållande till gatan. Den kommer då att uppfattas ligga i en grop.

Ändringen är förenlig med kommunens översiktsplan från 2017. Ytan som omfattas av ändringen, dvs. gårdsbjälklagets utbredning, är ca 160 m<sup>2</sup> stor.



Illustrationsplan till detaljplanen med blå ruta som visar område som berörs av ändringen.

### Ändring före genomförandetidens utgång

En ändring av en detaljplan kan tillämpas på befintliga detaljplaner där syftet fortfarande är aktuellt. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

Denna detaljplans genomförandetid gäller tom 2024-08-19. Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Kommunen gör bedömningen att för denna ändring berörs ingen utom kommun och planintressent.

## Samrådshandlingar

Samrådsförslaget består av plankarta, ändringsbeskrivning, gällande planbeskrivning, undersökning om miljöpåverkan samt fastighetsförteckning. Plankartan visar vilket område som berörs av ändringen och med förslag på den nya bjälklagshöjden. Ändringsbeskrivningen innehåller syfte med ändringen och de konsekvenser det får på miljön och människors hälsa. Den föreslås gälla tillsammans med den gällande planbeskrivningen för detaljplan för Granitvägen.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts och utifrån denna bedöms genomförande av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 3-8 §§, med beaktande av förordningen

2017:966 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt MB bedöms därför inte behöva upprättas.

### Prövning av barnens bästa

En formell prövning av barnets bästa har inte genomförts.

En ändring av detaljplanen för att möjliggöra ett planterbart bjälklag ovanpå parkeringsplatserna i enlighet med planens intentioner kommer att förbättra situationen för barnen då ändringen möjliggör utrymme för lek och utevistelse mellan de två östligaste bostadshusen i område C.

När man rör sig längs Bollmorabacken kommer också upplevelsen av trygghet att öka då den annars öppna och svagt nedsänkta parkeringsytan istället blir inbyggd i garage. En del av grönskan på det planterbara bjälklaget kommer också att vara synlig från gatan vilket ökar trivseln.

### Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från juni 2020.

-Planuppdrag mars 2021

-Samråd april 2021

-Granskning kvartal 3 2021

-Antagande kvartal 3/4 2021

-Laga kraft tidigast kvartal 4 2021

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

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal som tecknas med byggaktör. Ändringen kommer inte att medföra andra kommunala investeringar än de som antogs i och med gällande detaljplan.

### **Förvaltningens ställningstagande**

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att planläggning utifrån angivet syfte är lämplig och att förslaget kan ställas ut för samråd.

### **Bilagor**

1. Förslag till samrådshandling plankarta
2. Förslag till samrådshandling ändringsbeskrivning
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan
4. Utdrag ur Kvalitetsprogram för Granitvägen