

Handläggare

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

Handlingstyp

Tjänsteskrivelse

Datum

2021-05-31

Mottagare

Stadsbyggnadsutskottet

Sida

1 (5)

Diarienummer

KSM-2021-184-214

Beslut om granskning för ändring av detaljplan för Granitvägen

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Granskningshandlingarna för ändring av detaljplan för Granitvägen godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Stadsbyggnadsutskottet gav den 17 mars 2021 kommunstyrelseförvaltningen ett planuppdrag och beslut om samråd för ändring av detaljplan för Granitvägen.

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

Syftet med ändringen av detaljplanen är att pröva om det går att ändra maxhöjden för bjälklaget mellan de två östra bostadshusen i kvarteret C. I gällande detaljplan är max tillåtna bjälklagshöjd + 51,5 meter över angivet nollplan. För att intentionerna med kvalitetsprogrammet som tillhör detaljplanen ska gå att genomföra- en gård ovanpå parkeringen- behöver gårdsbjälklaget ligga på en höjd om +54 meter över angivet nollplan.

Förslaget om ändringen av detaljplanen för Granitvägen var ute på samråd under perioden 31 mars – 21 april 2021.

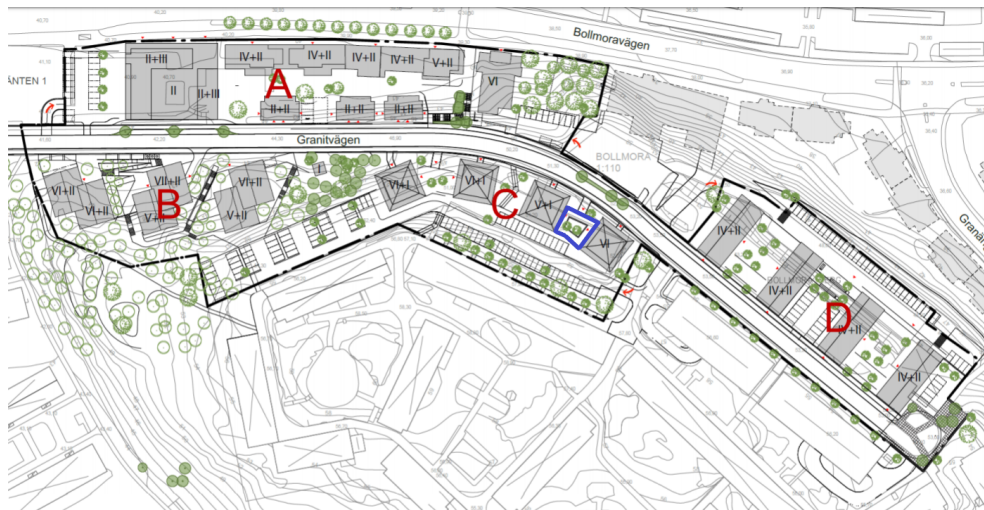
Tio yttranden inkom från remissinstanser. Ingen av remissinstanserna har haft synpunkter på planförslagets innehåll.

Undersökning om miljöpåverkan har gjorts i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och ändringens syfte

Detaljplan för Granitvägen, som vann laga kraft den 19 augusti 2019, syftar till att möjliggöra nya bostäder längs Granitvägen och Bollmoravägen. Bebyggelsen ordnar sig i fyra kvarter med olika karaktär (benämnt A-D i illustration nedan). Under 2020 har dialog pågått mellan byggaktörer och kommun för att inför bygglovsansökan stämma av så att handlingarna kommer att följa uppsatta krav enligt kvalitetsprogrammet. För kvarter C har det under avstämningen uppdagats en avvikelse mellan gällande detaljplan och tillhörande kvalitetsprogram. Mellan de två östra bostadshusen i kvarter C är det i kvalitetsprogrammet föreslaget en gemensam bostadsgård ovanpå garaget.



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

Max tillåtna bjälklagshöjd är + 51,5 m över angivet nollplan. 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 så att en gård mellan husen möjliggörs.

Ändring före genomförandetidens utgång

Gällande detaljplans genomförandetid går ut 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. Ingen övrig har heller i yttrande under samrådet som motsatt sig ändring under genomförandetiden.

Ändringar efter samråd

Handlingar har setts över och daterats om till granskningshandlingar. Förslaget 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. Ingenting har inkommit efter samrådet som ger anledning att ompröva beslutet.

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.

-Granskning kvartal 2/3 2021

-Antagande kvartal 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 granskning.

Bilagor

1. Förslag till granskningshandling plankarta, maj 2021
2. Förslag till granskningshandling ändringsbeskrivning, maj 2021
3. Samrådsredogörelse, maj 2021