

Tyresö kommun

Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-06-08

1 (4)

Diarienummer

2016/KSM0448 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om granskning för detaljplan Granitvägen

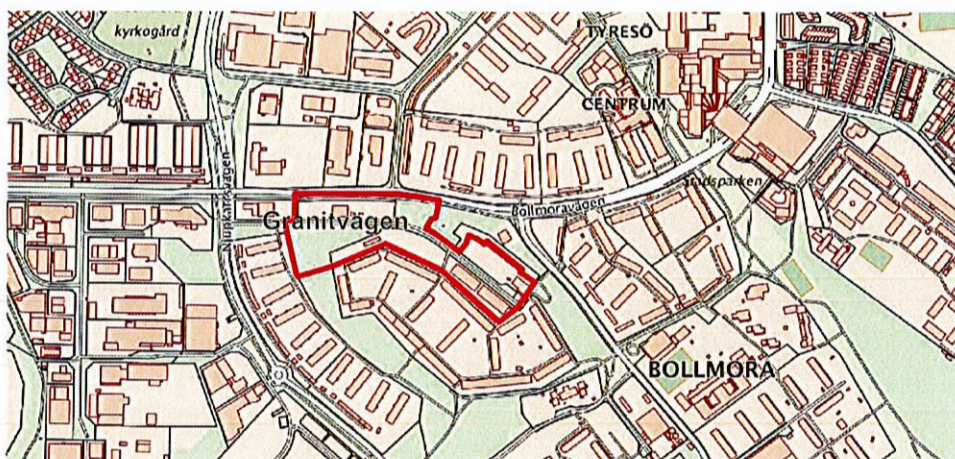
Förslag till beslut

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

Sara Kopparberg
Förvaltningschef stadsbyggnad

Ida Olén
Enhetschef detaljplanering





Planområdets läge i Bollmora, ungefärlig avgränsning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav i augusti 2015 positivt planbesked för del av marken inom en planområde. Stadsbyggnadsförvaltningen fick i mars 2016 i uppdrag att upprätta detaljplan och utökade då planområdet.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande, är förenligt med gällande översiktsplan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Samråd

Förslaget har varit föremål för samråd mellan 6 december 2016 och 17 januari 2017. Samrådsmöten har hållits. Sammanlagt 17 yttranden från främst organisationer och myndigheter har inkommit. Två yttranden kommer från närboende. Synpunkterna berör bland annat risk, störningar, trafik, grönområden, exploateringens omfattning och gestaltning. Två inkomna synpunkter har kommunen inte för avsikt att gå till mötes:

- Planen kan först antas efter det att kollektivtrafiken är väsentligt utbyggd (Naturskyddsföreningen).
- Berget inom område B (västra delen av planområdet) ska inte bebyggas (Boende inom Brf Släntfoten).

Till följd av samrådet görs ett antal förändringar av planen, bland annat:

- Delar av den föreslagna bebyggelsen har omdisponerats eller tagits bort.
- Nockhöjder har anpassats för att bättre relatera till bebyggelsen på berget och för att sänka skalan mot Bollmoravägen.
- Två nya områden med användningen NATUR är tillagade.
- Riskfrågor regleras med ny bestämmelse.
- Inom två områden ger planen rättighet till passage av allmän gång- eller cykeltrafik på kvartersmark.

Synpunkterna kan i övrigt hanteras inom ramen för kommunens pågående projekt och i fortsatt planarbete.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 440 nya bostäder längs Granitvägen och Bollmoravägen. Bebyggelsen ordnar sig i fyra grupper med olika karaktär. Därutöver är syftet att ge byggrätt för kyrkolokal, café och second hand-butik. Inom delar av planområdet ges mindre verksamheter möjlighet att kombineras med bostäder. Detaljplanen syftar även till att ge stöd för ombyggnad av allmän plats; Granitvägen planeras för gång-, cykel- och biltrafik och gestaltas delvis med träd och kantstensparkering. En allmänt tillgänglig trappa genom den största bebyggelsegruppen föreslås koppla samman Granitvägen och Bollmoravägen.

Olika typer av fastighetsförrätningar behövs för att genomföra planen. Kommunen kommer att få intäkter genom exploateringsbidrag och vid försäljning av mark. Genomförandet innebär att befintlig kyrkobyggnad inom fastigheten Bollmora 1:85 rivs. Detsamma gäller för den mindre byggnaden med en servicebutik inom fastigheten Bollmoraberg 1.

Gestaltungsprinciper har tagits fram inför planens granskningsfas som kortfattat beskriver de viktigaste gestaltande frågorna för förslaget. Ett kvalitetsprogram är under framtagande som blir en bilaga till markanvisningsavtalen. Programmets syfte är säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark och allmän platsmark inom detaljplanens område.



Tidplaner

Tidplan för planprocessen

Beslut om granskning, MSU	Juni 2018
Granskningsperiod	sommar 2018
Antagande, MSU	Okt 2018
Antagande, KS och KF	Nov 2018
Laga kraft	Tidigast dec 2018, om planen överklagas skjuts datum för laga kraft framåt.

Tidplan för genomförande av detaljplan Granitvägen

Tidplanen för genomförandet är preliminär och faktorer som kan påverka tidplanen är tillgång på resurser, konjunkturläget, pågående projekt i närområdet, fastighetsbildning m.m.

Tidplanen baseras på att den kommunala infrastrukturen behöver byggas ut innan produktionen av bostäder kan påbörjas. Detta krävs bland annat för att tillkommande bebyggelse ska få teknisk försörjning med bl a VA, el och fjärrvärme. Finentreprenad utförs strax efter inflytt för att undvika att kantstenar, trädplantering m.m. körs sönder av byggtrafik under produktionen av bostäder.

Tabell 1. Tidplan för genomförande av detaljplan för Granitvägen

Från laga kraft-vunnen detaljplan	Allmän plats	Kvartersmark
0 - ca 12 mån	Detaljprojektering VA, gata	Fastighetsbildning
Ca 12-24 mån	Upphandling och entreprenad VA, gata	Bygglovsprocess, ev påbörjas markarbeten
Ca 24-96 mån	Finentreprenad etappvis efter inflyttning	Produktion bostäder Första inflytt ca 42 mån från laga kraft vunnen detaljplan

Första inflytt bedöms tidigast kunna ske vid årsskiftet 2022/23, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Tidplan för korsningen Bollmoravägen/Njupkärrsvägen

Genomförandet av Bollmoravägens omdaning samordnas och har beroende av andra projekt och utredningar för kommande utbyggnad i Bollmora. Frågor som är aktuella att utreda är bland annat framkomlighet för utryckningsfordon, byggtrafik med långa trailers med mera. Korsningen

Njupkärrsvägen/Bollmoravägen behöver ske först av alla etapper.

Den grova tidplan som tagits fram innebär att ombyggnation av korsningen kan påbörjas tidigast kvartal 3 2019. Dessförinnan måste utredningsarbeten, projektering och upphandling utföras. Produktionen beräknas ta ca 24 månader.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna från samrådet kan hanteras i fortsatt planarbete och att det justerade förslaget kan ställas ut för granskning.