

Tyresö kommun
Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

TJÄNSTESKRIVELSE
2018-11-06
1 (4)

Diarienummer
KSM2016-448-214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om antagande av detaljplan för Granitvägen

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut för förslag i kommunfullmäktige

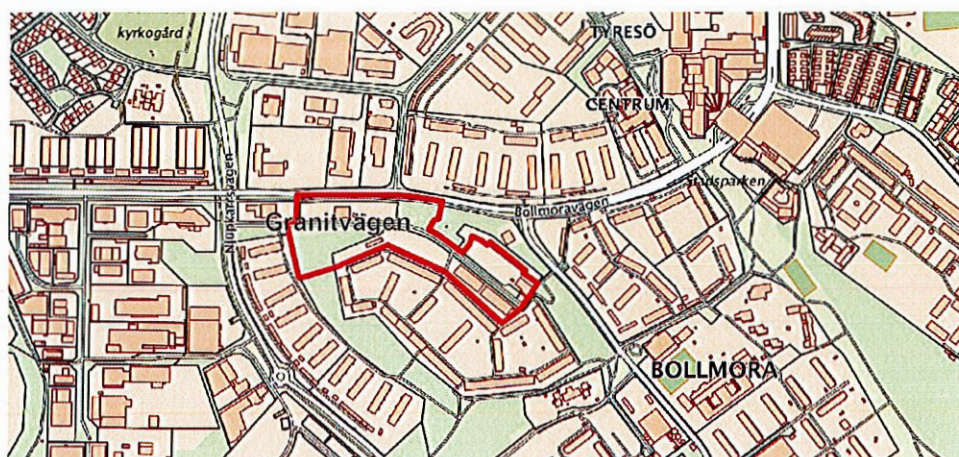
- Detaljplanen för Granitvägen antas.



Sara Kopparberg
Förvaltningschef stadsbyggnad



Ida Olén
Enhetschef detaljplanering



Planområdets läge i Bollmora, ungefärlig avgränsning.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 430 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 en bebyggelsegrupp föreslås koppla samman Granitvägen och Bollmoravägen.

Bakgrund

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav i augusti 2015 positivt planbesked för del av marken inom en planområdet. Stadsbyggnadsförvaltningen fick i mars 2016 i uppdrag att upprätta detaljplan och utökade då planområdet. Förslaget har varit föremål för samråd mellan 6 december 2016 och 17 januari 2017 samt granskning 27 juni till 28 augusti 2018.

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.

Granskning

Granskning av planen ägde rum 27 juni till 28 augusti 2018. Sammanlagt har 33 yttranden inkommit.

Av de statliga och regionala myndigheter och förbund som inkommit med yttranden har flertalet inte haft någon synpunkt avseende planen. Trafikverket lyfter dock att förtydligande kring planens påverkan på det nationella vägnätet behöver förtydligas. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting vill att eventuella störningar från kollektivtrafiken ska beskrivas utförligare i planen och det är viktigt att busstrafiken längs Bollmoravägen inte påverkas vid genomförandet av planen. Naturskyddsföreningen lämnar synpunkter på bland annat kapaciteten i kollektivtrafiken, exploatering av grönområden, behov av ekologisk kompensation, den höga våningsskalan med mera.

De flesta inkomna synpunkter i granskningsskedet har inkommit från boende i området. De flesta synpunkter rör ianspråktagande av närnatur samt den föreslagna bebyggelsens höjd och täthet som enligt flera boende går emot Tyresös naturnära känsla och kvalitet. Flera önskar en lägre skala med mer luft mellan huskropparna och högre anpassning till befintlig bebyggelse. Några lyfter även oro för kapaciteten i befintlig infrastruktur och för få parkeringsplatser.

Synpunkterna hanteras inom ramen för kommunens pågående projekt inom förvaltningen, genom tillägg i planbeskrivningen och plankartan samt genom miljökrav under utbyggnadstiden. Till följd av granskningen görs några förändringar av planen, bland annat:

- planbeskrivningen kompletteras med information från den trafikanalys som är framtagen och med information om buller och störande ljud
- bestämmelser i plankartan omformuleras och ändras i placering för att bli tydligare, rättighet för verksamheter i bottenplan tags bort då detta tillgodoses i annan bestämmelse
- plankartan har kompletterats med en placeringsbestämmelse (p1) för att byggnader inte ska komma för nära naturmark.

Följande synpunkter har kommunen inte för avsikt att gå till mötes:

- att exploateringen i området är för stor
- att projektet inte bör genomföras alls
- att bebyggelsen ska flyttas till ett annat område i Tyresö kommun

- att grönytor i området ska bevaras. Dock kan grönska bevaras mellan husen och i de två områdena med naturmark

Anledningen till att alla synpunkter inte tillgodoses är att exploateringen av planområdet har bedömts vara lämplig och väl avvägda ur flera aspekter. För att bygga en hållbar stad är det viktigt att marken som tas i anspråk utnyttjas så effektivt som möjligt och att det byggs tätt på kvartersmarken så att mer yta kan sparas för sammanhållen grönska och parker. Det är också viktigt att bebyggelse planeras i kollektivtrafiknära lägen, vilket området för denna detaljplan är. Bebyggelsens höjd och utbredning har bedömts lämplig både utifrån genomförda solstudier och analys av gestaltning och stadsbild. Den högsta nockhöjden i området är i samma höjd som lägenhetshusen uppe på höjden.

Genomförande

Olika typer av fastighetsförrättningar 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.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram inför planens antagande. Programmets syfte är att tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för pågående projekt inom förvaltningen, genom tillägg i planbeskrivningen och plankartan samt genom miljökrav under utbyggnadstiden. Förvaltningens bedömning är att detaljplanen kan antas.