

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN

## GRANITVÄGEN

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



*Karta med planområdet markerad i rött*

### Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • [plan@tyreso.se](mailto:plan@tyreso.se)  
[www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>2</b>
<b>OM DETALJPLANEÄNDRINGEN Handlingar</b> .....	<b>3</b>
Plan- och bygglagen, förfarande och skede.....	3
Syfte.....	3
Huvuddrag .....	3
Bakgrund .....	4
Politiska beslut.....	4
<b>PLANDATA</b> .....	<b>5</b>
Lägesbestämning .....	5
Areal .....	5
Markägoförhållanden .....	5
Riksintressen .....	5
Översiktsplan .....	5
Gällande planer .....	5
Undersökning av miljöpåverkan (Miljöbedömning upprättas inte).....	6
<b>FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>6</b>
Ändring av planbestämmelser .....	6
Plankarta för fastigheten .....	7
Förslag till ändring och konsekvenser.....	7
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>8</b>
Genomförandetid .....	8
Medverkande tjänstemän.....	8

## OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

### Handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Plankarta med samtliga planbestämmelser inklusive förslag till ändring (A2), skala 1:1000, sept 2021
- Planbeskrivning (detta dokument), sept 2021
- Gällande planbeskrivning för detaljplan för Granitvägen (plannummer 471)
- Granskningsutlåtande sept 2021

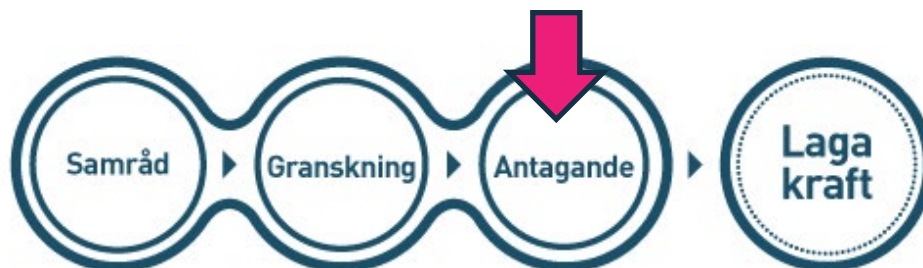
Övriga handlingar:

- Undersökning av miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

Handlingarna omfattar fastigheterna Bollmora 1:85, 1:94, Bollmora Berg 1:1, 1:2, 2,3 och 4 men planändringen berör enbart fastigheten Bollmoraberg 3. Föreslagen plankarta ska ersätta gällande plankarta och på egen hand klargöra vad som är gällande för planområdet. Denna planbeskrivning som beskriver innebörden av ändringen ska användas tillsammans med tidigare planbeskrivning.

### Plan- och bygglagen, förfarande och skede

Ändringen av detaljplan har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i lydelse enligt SFS 2020:603 med standardförfarande.



### Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att pröva möjligheten att ändra höjden på det planterbara bjälklaget inom en mindre del av planområdet.

### Huvuddrag

Ändringen innebär ingen förändring av gällande användning eller struktur i området. Ändringen innebär enbart en justering av bjälklagshöjd på del av område inom fastigheten Bollmoraberg 3. I gällande detaljplan ligger bjälklaget på + 51,5 m över angivet nollplan vilket är den höjd som det tänkta garageplanet måste ligga på för att vara tillgängligt från Bollmorabacken (tidigare Granitvägen). Illustrationer till planen (se sektion sid 7) redovisar ett gårdsbjälklag ovanpå garaget på +53,8 m över angivet nollplan som är tänkt att utgöra en gemensam bostadsgård för de två östra bostadshusen. Bjälklaget är tänkt att vara planterbart med växter och plats för lek och

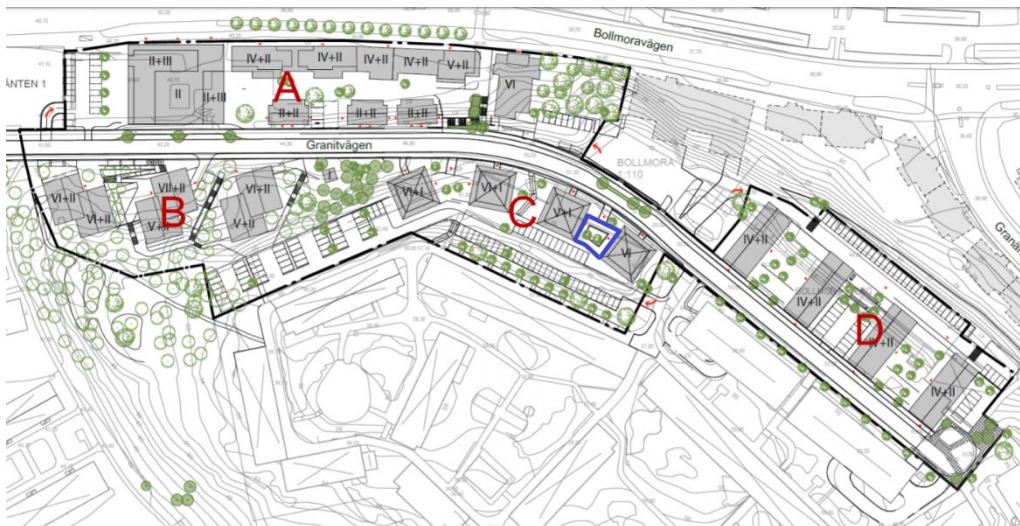
utevistelse. Vid detaljplanens antagande har skett en förväxling så att den höjd som är angiven i plankartan är det tänkta garageplanet och inte gårdsbjälklaget.

## Bakgrund

Kommunstyrelsens antog i 24 januari 2019 detaljplan för Granitvägen och planen vann laga kraft den 19 augusti 2019.

Gällande detaljplan 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 år 2020 har dialog pågått mellan byggaktör och kommun för att inför bygglovsansökan stämma av så att handlingar kommer att följa uppsatta krav enligt kvalitetsprogrammet. För kvarteret Granaterna (angivet C i illustration nedan) har det uppdagats en avvikelse mellan gällande detaljplan och tillhörande kvalitetsprogram. Avvikelsen berör en höjd på gårdsbjälklaget.



*Illustrationsplan med blå ruta som visar område som berörs av ändringen.*

## Politiska beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 17 mars 2021 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för Granitvägen, samt att skicka förslaget på samråd.

Efter samrådet gav stadsbyggnadsutskottet den 16 juni 2021 förvaltningen uppdraget att ställa ut förslaget på granskning. Granskningen varade mellan den 30 juni och 23 augusti i år.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Området som omfattas av Detaljplan för Granitvägen ligger centralt i Bollmora och är cirka 3,5 ha stort. Det sträcker sig längs Granitvägen, cirka 400 m sydväst om Tyresö centrum. Avgränsning i norr utgörs av Bollmoravägen och i öster av fastigheten Bollmora 1:110. I söder angränsar detaljplanen till bostadsområdet Bollmoraberg och i väster till bostadsområdet på fastigheten Näsby 4:1334.

### Areal

Området som berörs av ändringen, dvs gårdsbjälklagets utbredning, har en yta på cirka 160 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Bollmoraberg 3 är privatägd.

### Riksintressen

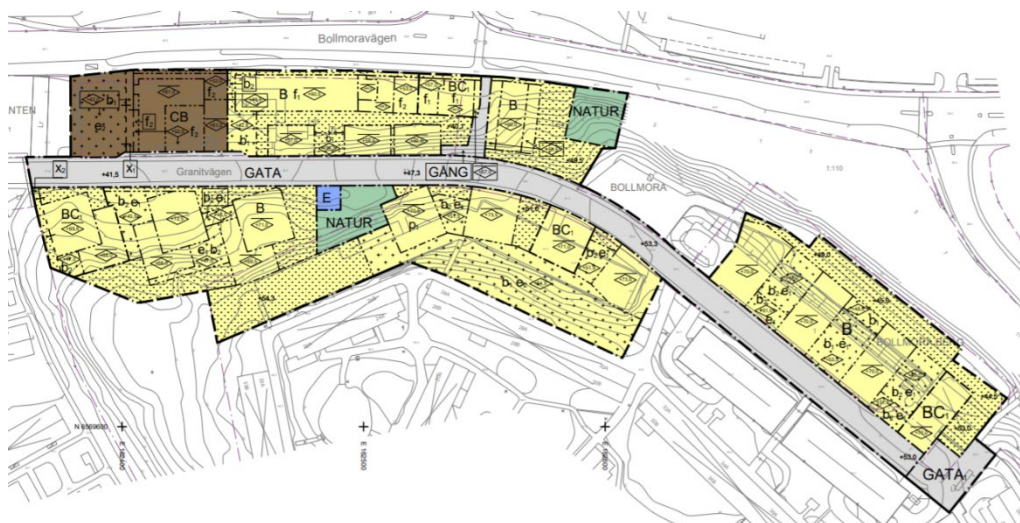
Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. ”Inom sammanhållnen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt”. Berörda objekt ska samrådats med Forsvarsmakten. Ingen bebyggelse med en höjd på över 45 meter planeras.

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen 2017, pekats planområdet ut som tät bebyggelse. Ändringen av den gällande detaljplanen innebär ingen påverkan på användningen av aktuellt område.

### Gällande planer

Inom planområdet gäller detaljplan 471, som vann laga kraft 2019-08-19.



471 – Detaljplan för Granitvägen

Genomförandetiden 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 planintressenten själv. Ingen som har haft möjlighet att yttra sig under samrådet har motsatt sig.

## Undersökning av miljöpåverkan (Miljöbedömning upprättas inte)

Förslaget till ändring av detaljplanen innebär ingen skada på känsliga områden eller riksintressen. Ändringen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Den bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Ändringen av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas. Undersökningen om miljöpåverkan har gjorts i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

## FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLANEN

### Ändring av planbestämmelser

Utgående planbestämmelser för fastigheten Bollmoraberg 3:

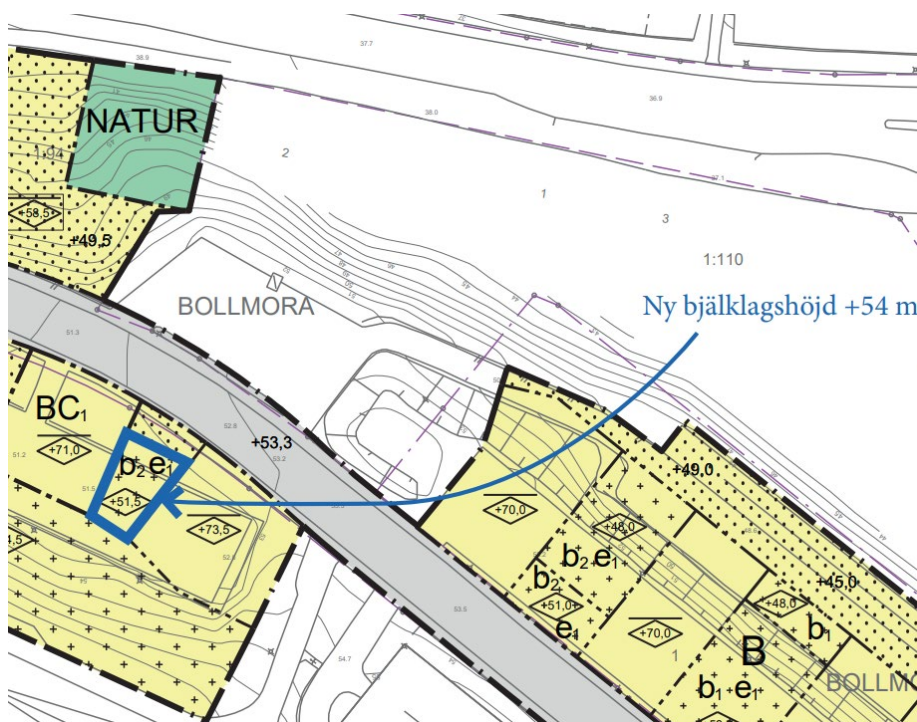
Bestämmelse	Förklaring/syfte
<+51,5>	Högsta nockhöjd är + 51,5 meter över angivet nollplan PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Tillkommande planbestämmelser för fastigheten Bollmoraberg 3:

Bestämmelse	Förklaring/syfte
<+54>	Högsta nockhöjd är + 54 meter över angivet nollplan PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Övriga planbestämmelser kvarstår.

## Plankarta för fastigheten



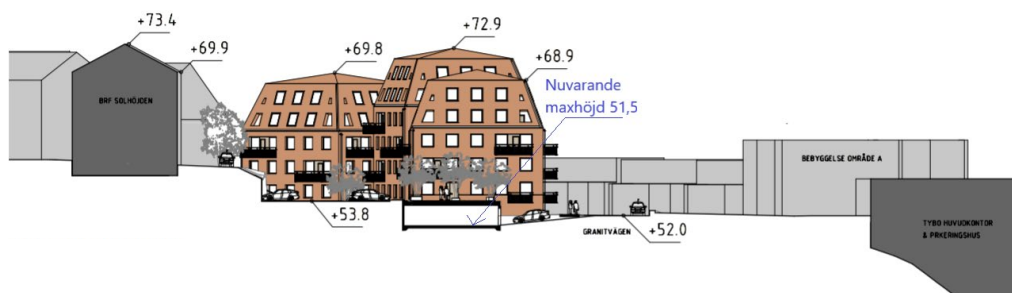
Utsnitt av gällande detaljplan med område i blått som omfattas av ändring.

## Förslag till ändring och konsekvenser

I och med planändringen kommer den nya bjälklagshöjden innebära att man från Bollmorabacken upplever att de två östra bostadshusen inom område C är sammanbundna av en envåningsbyggnad som inrymmer garage istället för en öppen nedsänkt parkeringsyta som blir konsekvensen av planens genomförande idag.

Med möjlighet att bygga ett överbyggt, planterbart bjälklag ovanpå parkeringen kommer detaljplanens föreslagna dagvattenhantering, som inkluderar fördröjning och rening, att kunna genomföras vilket ökar förutsättningar att MKN för vatten kan uppnås. Även mikroklimatet gynnas av fler planteringar.

Boendemiljön för de två östra bostadshusen inom område C förbättras väsentligt då de kan få tillgång till den gemensamma bostadsgård som var detaljplanens ursprungliga intention. Situationen för barnen gynnas av ändringen som möjliggör utrymme för lek och utvistelse i omedelbar närhet till bostaden.



Sektion genom område som omfattas av ändringen.

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.

## GENOMFÖRANDE

### Genomförandetid

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta ändringen har vunnit laga kraft.

### Medverkande tjänstemän

Från Tyresö kommun:

Agnes Hustad

Emelie Malaise

Planarkitekt

Exploateringsingenjör

Monica Juneheim  
Planchef

Agnes Hustad  
Planarkitekt