

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-09-03

Sida
1 (5)
Diarienummer
KSM-2021-184-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet


Beslut om att anta ändring av detaljplan för Granitvägen

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

- Ändring av detaljplan för Granitvägen antas.

Kommunstyrelseförvaltningen


Stefan Hollmark
Kommundirektör


Sara Kopparberg Nordemo
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Stadsbyggnadsutskottet gav den 17 mars 2021 § 18 kommundirektören 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 tillgängligt för granskning under perioden 30 juni – 23 augusti 2021.

Sju yttranden inkom från remissinstanser. Ingen av remissinstanserna har haft synpunkter på planförslagets innehåll. Ett yttrande har inkommit från en boende i bostadsrättsföreningen Solhöjden som motsätter sig höjningen. Personen tycker att ändringen försämrar utsikten för befintliga bostäder i området. Gårdarna skulle ändå bara nyttjas en kort tid om året och övrig tid skulle de stå oanvända och förfalla.

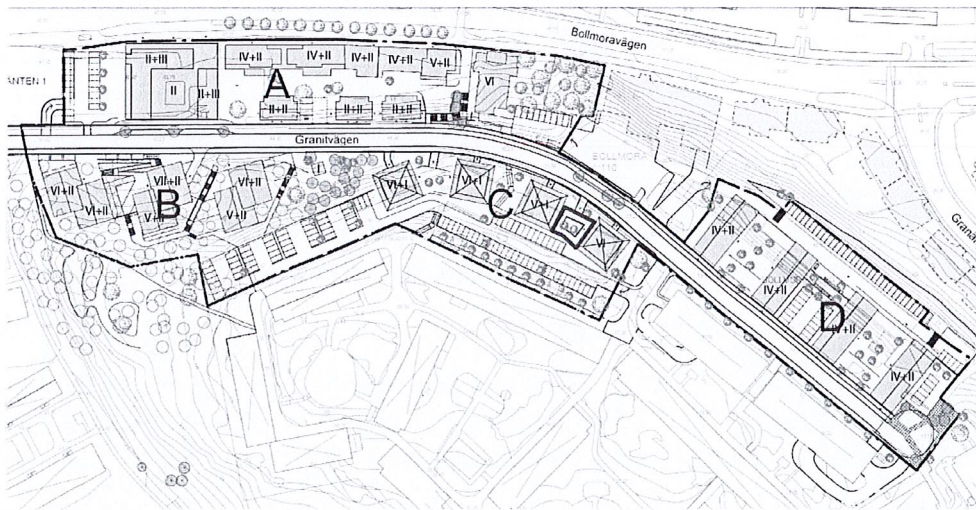
Undersökning om miljöpåverkan har gjorts i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Ingenting har inkommit under planprocessen som skulle föranleda en annan bedömning.

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.

Ställningstaganden och ändringar efter granskning

Inga ändringar har gjorts. Handlingarna har daterats om till antagandehandlingar. 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.

Synpunkter som inte tillgodoses

Följande synpunkter tillgodoses inte:

- Att inte ändra bjälklagshöjden för att möjliggöra en bostadsgård.

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 bedömts nödvändig eftersom den aktuella ändringen av planen kan anses utgöra så liten del av planens helhet. Barnperspektivet har ändå genomlysts inom ramen för detaljplaneändringens undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan - under sociala värden och under risker för människors hälsa och miljö.

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. Ett planterbart bjälklag möjliggör också en viss fördröjning av dagvatten vilket förbättrar miljön och därmed hälsan hos barn. Även mikroklimatet nära bostäderna förbättras av planteringar.

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 har skett med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från juni 2020.

- Antagande kvartal 4 2021
- Laga kraft tidigast kvartal 4 2021

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 stadsbyggnadsutskottet kan föreslå att kommunfullmäktige antar ändring av detaljplan för Granitvägen.

Bilagor

1. Förslag till antagandehandling plankarta, aug 2021
2. Förslag till antagandehandling ändringsbeskrivning, aug 2021
3. Granskningsutlåtande aug 2021