

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Heléne Hjerdin
Chef projektavdelningen
08- 57829705
helene.hjerdin@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-01-10

Sida
1 (5)
Diarienummer
KSM-2019-949-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Information Handlingarna som skickas ut är i utkastformat. Det framgår i handlingarna vad som kvarstår inför slutversion. Slutversion kommer att levereras till utskottsmötet.

Beslut om granskning för detaljplan för bostäder vid Amaryllis

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i stadsbyggnadsutskottet

1. Granskningshandlingarna för detaljplan för bostäder vid Amaryllis godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.
3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 3-8 §, med beaktande av miljöförordningen.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 25 september 2019 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet (§ 35) att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder vid Amaryllis. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus om 3-5 våningar med cirka 170-200 bostäder. Detaljplanen innebär även en utökad byggrätt för befintlig förskola för att säkerställa det

framtida behovet av förskoleplatser. Markanvändning i planförslaget möjliggör bostäder, centrumändamål (lokal i bottenvåning), förskola samt ett allmänt park- och grönområde med plats för rekreation och hantering av dagvatten. Ett fortsatt allmänt grönområde är av stor vikt i planarbetet och säkerställs i detaljplan.

Intentionerna för bebyggelsen är i enlighet med översiktsplanens intentioner för Bollmoras utveckling. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att planläggning utifrån angivet syfte i planbeskrivningen är lämpligt.

Samråd hölls under perioden 5 maj – 2 juni 2021. Under samrådet inkom 98 stycken yttranden varav en namnlista. Dessa var i huvudsak från boende i närområdet samt remissinstanser. Utifrån inkomna samrådsyttranden och resultat från tillkomna och uppdaterade utredningar har planhandlingarna reviderats.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att detaljplan för bostäder vid Amaryllis kan ställas ut för granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Sveafastigheter inkom med ansökan om planbesked i maj 2019 med en förfrågan om att göra en detaljplan för ny bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 28 augusti 2019 § 25.

Kommundirektören fick den 25 september 2019 § 35 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder vid Amaryllis.

Kommundirektören fick den 23 april 2021 § 23 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att ställa ut föreslagen detaljplan Amaryllis för samråd. Samråd hölls under perioden 5 maj – 2 juni 2021.

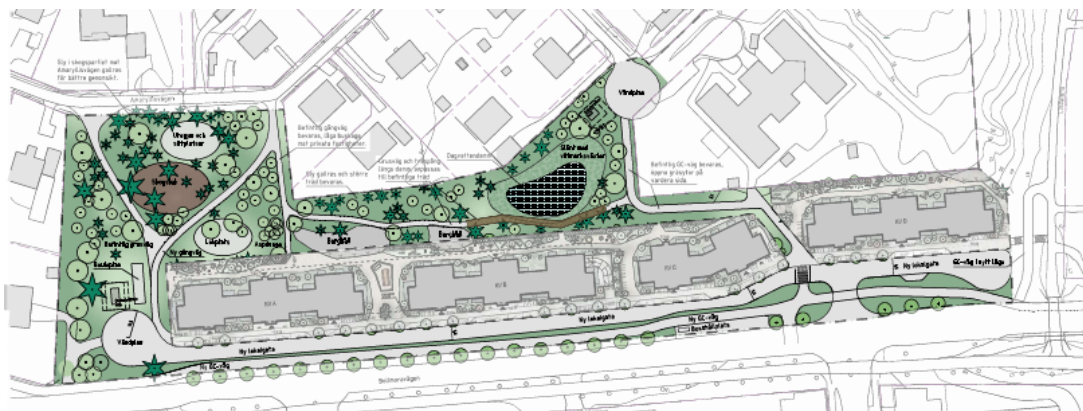
Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus om 3-5 våningar med cirka 170-200 bostäder. Detaljplanen innebär även en utökad byggrätt för befintlig förskola. Syftet med att utöka byggrätten för förskolan är att säkerställa det framtida behovet av förskoleplatser. Markanvändningen ska möjliggöra bostäder, centrumändamål (lokal i bottenvåning), förskola samt ett allmänt park- och grönområde med plats för rekreation och hantering av dagvatten. Ett fortsatt allmänt grönområde är av stor vikt i planarbetet och säkerställs i detaljplan. Ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde.

Flerbostadshusen ska samspela med intilliggande bebyggelse och för att skapa ett levande taklandskap så varieras våningsantalet inom varje kvarter. Fasaderna ska ges en variation genom upprepande förskjutningar i byggnadskropparna.

Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten. Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

De föreslagna flerbostadshusen samt parkområdet är förenliga med översiktsplanens intentioner.



Föreslagen strukturskiss redogör för fyra kvarter med flerbostadshus, förskolan Teddybjörnen, parkområdet i nordväst samt föreslagen infartsväg med infart och utfart via Bollmoravägen.

Samråd

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 5 maj 2021 – 2 juni 2021. Ett samrådsmöte hölls den 19 maj 2021 under kvällstid med allmänheten. Under samrådstiden inkom 98 yttranden varav en namnlista. Dessa var i huvudsak från boende i närområdet samt remissinstanser. Länsstyrelsen hade synpunkter om att vissa relevanta underlag såsom bullerutredning och dagvatten- och skyfallsutredning saknades. Andra inkomna synpunkter berörde planförfarandet, bebyggelsen, trafik och parkering, påverkan på grönområdet, boulevaner samt förskolan. Samtliga yttranden för samrådet sammanfattades i en samrådsredogörelse. Utifrån inkomna samrådsyttranden och resultat från tillkomna och uppdaterade utredningar har planhandlingarna reviderats. Efter samråd har ändringar gjorts i planen, bland annat:

- Planbestämmelse om centrumändamål (lokal i bottenvåning) har tagits bort.
- Planbestämmelse för byggrätter har justerats.
- Solstudier har uppdaterats.

- Flera utredningar från samrådet har reviderats. Planhandlingarna har även justerats i enlighet med dessa.
- En utredning av fladdermusmiljöer har tagits fram. Planhandlingarna är uppdaterade enligt denna.
- E-område för transformatorstation har fått ny placering.
- En bullerutredning har tagits fram. Planhandlingar uppdaterade enligt den.
- En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som redovisar miljö kvalitetsnormerna och planförslagets påverkan på dessa.
- Plankartan kompletteras med en illustrationslinje för att visa riskavståndet.
- Planbeskrivningen uppdateras med ”Avverkning av träd där fåglar häckar får inte ske utan att den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) säkerställs för respektive art.”
- Illustration i plankartan flyttas till planbeskrivningen.
- Planbeskrivningens genomförandedel uppdateras med en karta över ytor som berörs av fastighetsreglering samt med en redovisning för respektive fastighet.
- En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram. Planhandlingar uppdaterade enligt den.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser för dagvatten och skyfallshantering.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser för skyddsåtgärder (m1 m2 m3 m4).
- Plankartan och planbeskrivning har kompletterats med bestämmelser/beskrivning för buller.
- Plankartan har kompletterats med takvinkel för bostäder.
- Planbeskrivningen har tillgänglighetsanpassats.

Prövning av barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har gjorts och beskrivs i planbeskrivningen i avsnitt barnperspektiv. Idag nyttjas planområdet av barn för till exempel lek och utflykter. Planförslaget gör det möjligt för barn att fortsätta röra sig trafikseparerat genom grönområdet. Parkområdet kan även fortsättningsvis nyttjas för barn i området och förskoleverksamheten för till exempel korta utflykter och lek.

Undersökning av miljöpåverkan

I september 2019 togs ett beslut om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Efter beslutet har aktuella paragrafer i miljöbalken och miljöbedömningsförordningen uppdaterats och samråd behöver nu ske med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund innan beslutet fattas. En ny undersökning av

miljöpåverkan har därför tagits fram och utgör underlag för beslut om betydande miljöpåverkan. Ett nytt beslut om betydande miljöpåverkan fattas i samband med beslut om granskning. Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är fortsatt att detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 3-8 §, med beaktande av förordningen 2017:966 bilaga 2 och 4 och en miljöbedömning enligt MB därför inte behöver upprättas.

Ekonomi

Planarbetet finansieras av byggaktör i enlighet med upprättat planavtal. Genomförande av detaljplanen kommer kräva investeringar i kommunal infrastruktur avseende ny gata, ledningsflyttar och VA- anläggningar samt åtgärder inom parkområdet. Intäkter från markförsäljning samt anslutningsavgifter för vatten- och avlopp täcker i nuvarande kalkyl investeringskostnaden. Kalkylen är i tidigt skede och kostnaderna baseras på erfarenhetssiffror från tidigare genomförda projekt. Intäkterna är i huvudsak beroende av storleken på exploateringen. Investeringsmedel finns avsatta för projektering och tidiga utredningar. Åskande av medel utöver detta kommer att krävas när omfattningen av behovet av kommunal infrastruktur är klarlagt. Detta görs i enlighet med kommunens investeringsprocess. Utbyggnaden av gata kommer att innebära ett utökat driftansvar inom vägområdet vilket innebär ökade drift och kapitalkostnader för gatu- och parkdrift.

Förvaltningens ställningstagande

Efter de justeringar och bearbetningar som gjorts efter samrådsskedet bedömer Kommunstyrelseförvaltningen att planläggning utifrån angivet syfte är lämplig och att förslaget kan ställas ut för granskning.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Samrådsredogörelse
4. Utredningar/underlag till planhandlingarna.