

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Elisabeth Frostklinga
Planarkitekt/konsult
0857829124
elisabeth.frostklinga@pe.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-05-13

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

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Godkännande inför antagande av detaljplan för bostäder vid Amaryllis

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för bostäder vid Amaryllis antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kommundirektören fick den 25 september 2019 § 35 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Amaryllis. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 170-200 bostäder i flerbostadshus längs Bollmoravägen i Lindalen. Detaljplanen innebär även en utökad byggrätt för befintlig förskola för att möjliggöra en eventuell framtida utbyggnad.

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att planläggning utifrån angivet syfte är lämpligt.

Samråd hölls mellan 5 maj 2021 – 2 juni 2021. Under samrådet inkom 98 yttranden varav en namnlista.

Det bearbetade planförslaget var tillgängligt för granskning under perioden 18 februari 2022 – 11 mars 2022. Under granskningen inkom 135 yttranden.

Länsstyrelsen hade som synpunkt på granskningsförslaget att planhandlingarna behöver kompletteras med mer underlag som stödjer kommunens bedömning att nedströms områden inte påverkas negativt när det gäller skyfall. Planhandlingarna behöver även kompletteras med information hur planerade avrinningsvägar inte försämrar omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen ger kommunen rådgivande synpunkter för hur naturvärden behöver hanteras under genomförandeskedet.

Utifrån inkomna granskningsyttranden har planbeskrivningen kompletterats med mer information om hur planförslagets hantering av skyfall och avrinningsvägar påverkar intilliggande områden. Plankartan har justerats med mindre ändringar. Planhandlingarna har även justerats med redaktionella ändringar.

Ett undersökningssamråd hölls med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund under perioden den (2021-02-08)-(2021-03-16). Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att detaljplan för Bostäder vid Amaryllis kan antas.

Ett marköverlåtelseavtal har tecknats med Sveafastigheter.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

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

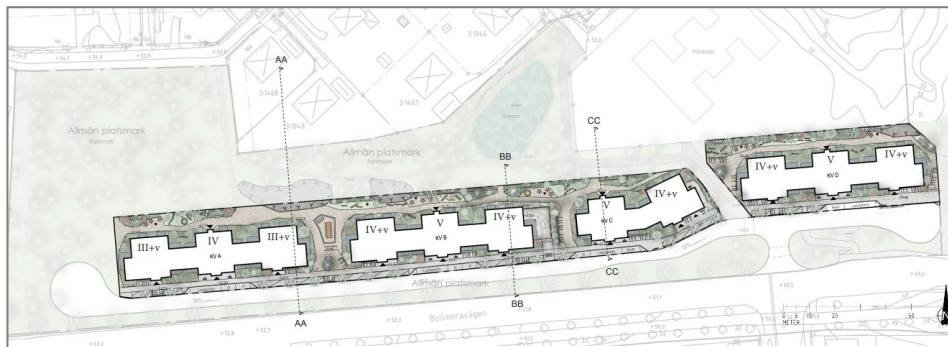
Kommundirektören fick den 25 september 2019 § 35 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Amaryllis.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus längs Bollmoravägen i Lindalen. Flerbostadshusen ska samspela med utvecklingen av naturområdets utveckling till park och intilliggande bostadsbebyggelse. Detaljplanen innebär även en utökad byggrätt för befintlig förskola. Syftet med att utöka byggrätten för förskolan är att säkerställa det framtida behovet av förskoleplatser. Markanvändning ska möjliggöra bostäder, centrumändamål (lokal i bottenvåning), förskola samt ett allmänt park- och grönområde för

allmänheten inklusive hantering av dagvatten. Ett fortsatt allmänt grönområde är av stor vikt i planarbetet och säkerställs i detaljplanen. Ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som ger förutsättningar att behålla större delen av befintligt grönområde.

Fyra flerbostadshus (A-D) uppförs om 3-5 våningar med cirka 170-200 lägenheter. Fasaderna ges en variation genom upprepande förskjutningar i byggnadskropparna.



Föreslagen strukturskiss redogör för fyra flerbostadshus (A-D), förskolan Teddybjörnen, parkområdet i nordväst samt föreslagen infartsväg med infart och utfart via Bollmoravägen. Illustration framtagen av WSP.

Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskoleverksamhet från 70 till cirka 160 förskoleplatser. Förskolan kan byggas i tre våningar varav en våning är för teknikutrymme.

Detaljplanen omfattar även ett befintligt natur-/parkområde. Parkens befintliga värden som park och grönområde kommer förstärkas i och med vidare arbete med projektering. I planeringen ingår bland annat att utveckla området genom att iordningställa utegym/lekyta och en dagvattendamm, förstärka gångstråk och bevara natur/grönska.

Samråd och granskning

Samråd hölls mellan 5 maj 2021 – 2 juni 2021. Under samrådet inkom 98 yttranden varav en namnlista.

Det bearbetade planförslaget var tillgängligt för granskning under perioden 18 februari 2022 – 11 mars 2022. Under granskningen inkom 135 yttranden.

Länsstyrelsen hade som synpunkt på granskningsförslaget att planhandlingarna behöver kompletteras med mer underlag som stödjer kommunens bedömning att nedströms områden inte påverkas negativt när det gäller skyfall.

Planhandlingarna behöver även kompletteras med information hur planerade avrinningsvägar inte försämrar omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen ger

kommunen rådgivande synpunkter för hur naturvärden behöver hanteras under genomförandeskedet.

Synpunkter i övriga yttranden berör bebyggelsen på platsen, bebyggelsen utformning och placering, trafik och parkering, påverkan på grönområdet, boulevaner, förskolan, utförande av utredningar samt medborgarinflytande.

Utifrån inkomna granskningsyttranden har planbeskrivningen kompletterats med mer information om hur planförslagets hantering av skyfall och avrinningsvägar påverkar intilliggande områden. Plankartan har justerats med mindre ändringar. Planhandlingarna har även justerats med mer redaktionella ändringar.

Undersökning av miljöpåverkan

Ett undersökningssamråd hölls med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund under perioden den (2021-02-08)-(2021-03-16).

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det frågor som ska studeras vidare bör kunna hanteras under planprocessen. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Antagande av detaljplanen innebär en skyldighet för kommunen att bygga ut allmän plats, ledningsflyttar samt allmänna VA- anläggningar inom planområdet. Kommunen får också ökade kostnader för drift av anläggningarna inom allmän plats. Kostnaderna för utbyggnad och drift redovisas i investeringsansökan för projektets genomförande. Kommunen får intäkter från markförsäljning samt anslutningsavgifter för vatten- och avlopp.

Ett marköverlåtelseavtal har tecknats med Sveafastigheter. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser, marköverlåtelser och ansvarsfördelning under genomförandetiden. Ett kvalitetsprogram biläggs till marköverlåtelseavtalet för att säkerställa att bebyggelsen på kvartersmark innehåller de kvalitéer som överenskommit under planprocessen.

Förvaltningens ställningstagande

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Efter revideringar som gjorts efter granskningsskedet bedömer kommunstyrelseförvaltningen att planläggning utifrån angivet syfte är lämplig och att stadsbyggnadsutskottet kan föreslå att kommunfullmäktige antar detaljplan för Bostäder vid Amaryllis.

En prövning av barnets bästa har genomförts och återfinns i bilaga 8 nedan.

Bilagor

1. Plankarta (april 2022)
2. Planbeskrivning (april 2022)
3. Granskningsutlåtande (april 2022)
4. Undersökning av betydande miljöpåverkan
5. Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
6. Samrådsredogörelse, januari 2022
7. Grön resplan, Tyréns (2021-12-17)
8. Barnkonsekvensanalys, WSP (2021-12-16)
9. Riskutredning av Briab Brand & Riskingenjörerna AB (2020-03-31)
10. Geotekniskt PM, COWI (2021-03-18 rev 2022-01-19)
11. Utredning fladdermöss, SWECO (2021-12-17)
12. PM Mobilitet och parkering förskola, AFRY (2021-11-16)
13. Dagvattenutredning för kvartersmark och allmänplatsmark, Norconsult (2022-01-21)
14. Bullerutredning, Brekke&Strand Akustik (2022-01-12)
15. Inventering av ekologiska värden, WSP (2021-12-17)
16. PM vitryggig hackspett, WSP (2021-12-02)
17. Kvalitetsprogram (slutversion 2022-05-12)