

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

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse

**Datum**  
2022-07-06

**Sida**  
1 (6)  
**Diarienummer**  
KSM-2019-949-214

**Mottagare**  
Kommunstyrelsen

## **Godkännande inför antagande av detaljplan för bostäder vid Amaryllis**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen 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 synpunkter 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 planförslagens 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.

### **Återremiss**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut om att anta detaljplan för bostäder vid Amaryllis återremitterades i kommunfullmäktige den 21 juni 2022 § 56 för komplettering av handlingarna med följande:

1. En inventering av fladdermöss under rätt tid på året för att säkerställa att detaljplanen inte strider mot artskyddsförordningen.
2. En komplettering av dagvattenutredningen med lösningar som ska klara 100-års regn.

Återremissen besvaras under egen rubrik nedan. Fladdermusutredningen har kompletterats med efterfrågad inventering. Planerad skyfallshantering för kapacitet att klara 100-års regn förklaras och förtydligas utan komplettering av dagvattenutredningen. Planbeskrivning och granskningsutlåtande har uppdaterats i berörda avsnitt.

### **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 detaljplan. 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 yttrade sig om hantering av skyfallshantering. Synpunkter i övriga yttranden berör bebyggelsen på platsen, bebyggelsen utformning och placering, trafik och parkering, påverkan på grönområdet, boulebanor, 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.

## Komplettering efter beslut om återremiss i KF 2022-06-21 Skyfall

Länsstyrelsen har yttrat sig om att ett kompletterande underlag behöver presenteras för att stödja bedömningen som görs om att nedströms områden inte påverkas. Planbeskrivningen har därmed kompletterats med text och bilder om hur skyfallsvägar planeras att skapas inom planområdet samt nedströms i angränsande projekt.

Planärendet återremitterades i kommunfullmäktige den 21 juni med en begäran om att dagvattenutredningen behöver kompletteras med åtgärder som klarar ett 100-årsregn. Den medskickade dagvattenutredningen för allmän platsmark (Norconsult, 2022-01-21) ger förslag om hur en sådan hantering kan ske (kap 5.6 och 5.7) för att klara ett 100-årsregn, dock utan att några beräkningar av flödena har gjorts.

En beräkning av skyfallsflöden är komplex att göra och kan inte göras särskilt trovärdig på samma sätt som beräkningar av dimensionerande regn för ledningssystemen, vilka beräknas ”för hand”. För att genomföra trovärdiga beräkningar för planområdet behöver en skyfallsmodellering av projekterad mark genomföras, en sådan anses dock inte nödvändig för ett mindre område som detta. Samma bedömning har gjorts av både sakkunnig tjänsteman och dagvattenutredare.

Bedömningen att skyfallet inte kommer att utgöra en risk för den planerade bebyggelsen samt nedströms utgår från flera aspekter:

- att fördröjningsvolymerna kommer att skapas för att begränsa flöden ut från planområdet till ett befintligt 20-årsflöde.
- att ytterligare fördröjningsvolymerna kommer att anläggas i parken för att begränsa avrinningen från området uppströms planområdet, vilket kommer att minska risken för yttlig avrinning mot planområdet.
- att husen höjdsätts med en höjdskillnad mot omgivande mark och med en lutning ut från husen, enligt förslaget i dagvattenutredningen.
- att området höjdsätts för att skapa yttliga avrinningsvägar (skyfallsleder) igenom och ut från området.
- att planering av hanteringen av skyfallsflöden övergripande i Bollmora utreds i andra pågående projekt (Strukturplan skyfall, Bollmoravägen, Förstudie Dalgränd och NTC). Planen enligt dessa projekt är att skapa avrinningsvägar ut från bebyggelsen mot Fnyskdiket för att klimatsäkra Bollmora mot översvämningsskador.

Sammantaget visar ovanstående punkter hur skyfallsflöden kommer att hanteras på ett säkert sätt för att undvika skador. Och tillsammans med den kompletterande texten i planbeskrivningen så besvaras även Länsstyrelsens yttrande.

## Fladdermöss

Planärendet återremitterades även i avvaktan på resultatet av den sedan tidigare planerade, årstidsbundna, inventeringen av potentiella fladdermushabitat i utpekade hålträd inom planområdet. Till ärendet bilagd fladdermusutredning har uppdaterats med resultatet av den kompletterande inventeringen som utfördes den 28 juni 2022. Inventeringen visade på låg aktivitet och inga boplatser i området. Planen bedöms därmed fortsatt ha liten negativ påverkan på fladdermössen under byggskedet och ingen till liten positiv påverkan på fladdermössen under driftskedet, med de skyddsåtgärder och anpassningar i form av dagvattendamm, faunadepåer och fladdermusholkar som är planerade. Bedömningen är att ingen dispens från artskyddsförordningen behövs för fladdermössen i området för planens genomförande.

## 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 (juli 2022)
3. Granskningsutlåtande (juli 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 (2021-2022)
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)