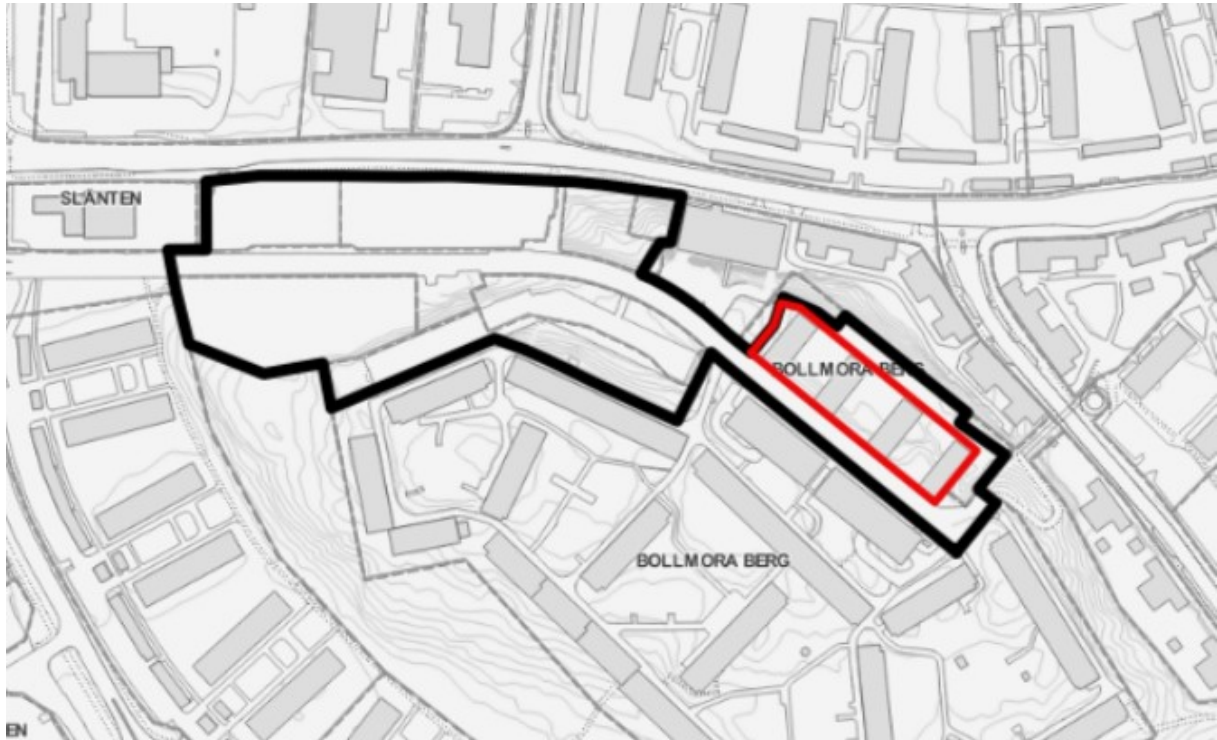


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE

## ÄNDRING AV DETALJPLAN 471, Granitvägen

Bollmora berg 2.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



*Bollmora berg 2 markerad med röd färg, detaljplan 471 markerad med svart färg.*

### 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)

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNINGPLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE</b> .....	1
<b>ÄNDRING AV DETALJPLAN 471, Granitvägen</b> .....	1
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	2
<b>OM DETALJPLANEÄNDRINGEN Handlingar</b> .....	3
Läsanvisning .....	3
Plan- och bygglagen.....	4
Syfte .....	4
Huvuddrag.....	4
Bakgrund .....	4
Uppdrag .....	4
<b>PLANDATA</b> .....	5
Lägesbestämning .....	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden.....	5
Riksintressen.....	5
Översiktsplan .....	5
Gällande planer .....	5
<b>FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLANER</b> .....	6
Ändring av planbestämmelser .....	6
Plankarta .....	6
<b>MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET</b> .....	8
Undersökning av miljöpåverkan (miljöbedömning upprättas inte).....	8
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	8
Genomförandetid.....	8
Medverkande tjänstemän .....	8

# OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

## Handlingar

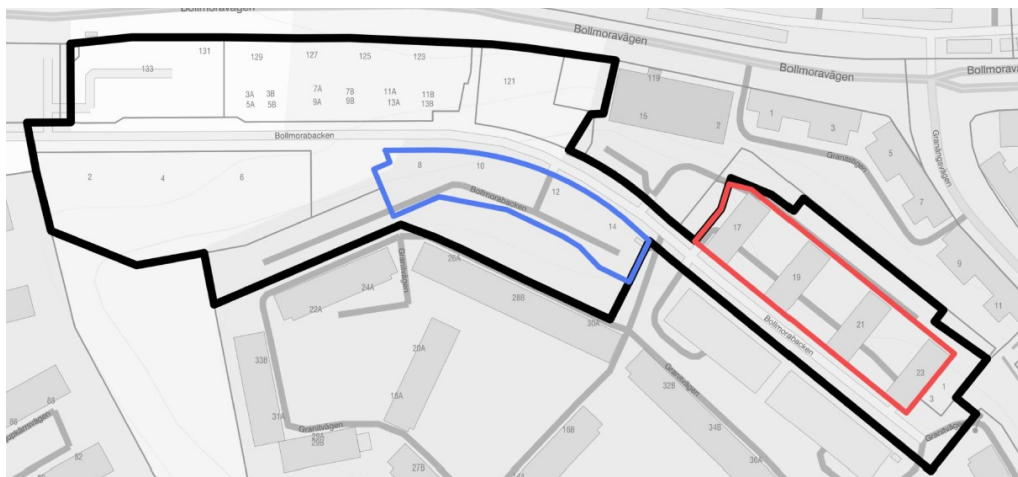
Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta med samtliga planbestämmelser (gällande, ändrade och tillkomna) (A2), skala 1:1000
- planbeskrivningstillägg (detta dokument som beskriver ändringen),
- 471 planbeskrivning för detaljplan för Granitvägen
- 479 planbeskrivningstillägg för ändring av detaljplan.

Övriga handlingar:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

## Läsanvisning



Figur 2, Karta över detaljplaner inom området, Svart = detaljplan 471, blått = ändringsplan 479, Rött = detta ändringsförslag.

Svart linje markerar hela området för detaljplanen. Blå linje markerar Bollmora berg 3. Röd linje markerar Bollmora berg 2.

Planbeskrivningen tillhörande 471 - Granitvägen är den ursprungliga planbeskrivningen som ska användas tillsammans med ändringsbeskrivningarna.

För område markerat med blå linje i figur 2 ska den ursprungliga planbeskrivningen kompletteras med tilläggsbeskrivningen från detaljplan med plannummer 479. Den beskriver bjälklagshöjd på del av område inom fastigheten Bollmora berg 3.

För område markerat med röd färg (Bollmora berg 2) ska denna ändringsbeskrivning komplettera den ursprungliga planbeskrivningen från detaljplan 471.

För övriga fastigheter inom detaljplanen ska den ursprungliga planbeskrivningen användas.

## Plan- och bygglagen

Ändringen av detaljplan har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) och upprättas i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

## Syfte

Ändringen syftar till att möjliggöra avstyckning inom Bollmora Berg 2 som innebär att parkeringsgaraget utgör en tredimensionell fastighet.

## Huvuddrag

Ändringen innebär att användningsbestämmelsen P läggs till inom fastigheten Bollmora Berg 2. Ändringen innebär ingen övrig förändring i användning eller struktur i området. På fastigheten finns det redan uppförda byggnader. Ändringen gör det möjligt för fastighetsägaren att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning för det befintliga garaget.

## Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den ursprungliga detaljplanen 471 - Granitvägen den 24 januari 2019. Den vann laga kraft den 19 augusti 2019.

För en del av området krävdes en ändring av detaljplan för att kunna genomföra en av etapperna. Detaljplanen för ändringen av Granitvägen (plannummer 479) vann laga kraft den 3 november 2021.

Under hösten 2022 inkom ägaren till Bollmora Berg 2 med en förfrågan om att göra en ändring av detaljplanen för att möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning av garageutrymmet. Den 6 februari fattade stadsbyggnadsutskottet beslut om planuppdrag för att lägga till en bestämmelse för att möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning.

## Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 6 februari 2023 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ändring av detaljplanen för Granitvägen där Bollmora Berg 2 ska ges möjlighet till att genomföra en tredimensionell fastighetsindelning.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Bollmora berg 2 gränsar till Bollmora 1:110, Bollmora berg 1 samt Bollmora 1:94. Området är beläget mellan Bollmoravägen och Granitvägen.

### Areal

Området som berörs av ändringen har en areal på cirka 4 000 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Bollmora Berg 2 är privatägd.

### Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

### Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som Stadsbygd.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planändringen är förenligt med översiktsplanen intentioner.

### Gällande planer

För området gäller detaljplan 471 – Granitvägen och detaljplan 479 – ändring av detaljplan för Granitvägen.

Genomförandetiden för 471 – Granitvägen är fem år. Detaljplanen vann laga kraft den 19 augusti 2019 och har därför en genomförandetid till den 19 augusti 2024.

Den 3 november 2021 vann detaljplan 479 – ändring av detaljplan för Granitvägen laga kraft. Genomförandetiden för detaljplan 479 är fem år. Det innebär att genomförandetiden för den ändringen gäller till och med 3 november 2026.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en särskild byggrätt i enlighet med planen. En detaljplan kan som huvudregel inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att göra ändringar innan genomförandetiden har löpt ut om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig ändringen.

Kommunen har gjort bedömningen att denna ändring inte berör andra än fastighetsägaren till Bollmora berg 2.

# FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLANER

## Ändring av planbestämmelser

Tillkommande planbestämmelser för Bollmora berg 2:

Bestämmelse	Förklaring/syfte
<b>P</b>	Bestämmelsen för parkering som redovisas med ett P i plankartan möjliggör avstyckning och bildandet av en tredimensionell fastighet för utrymmet som är avsett för parkering.

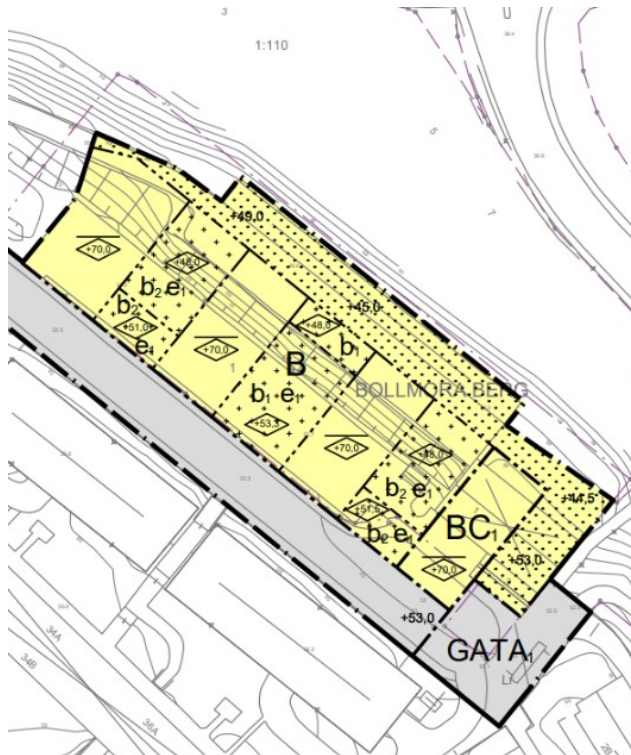
## Plankarta

### Nulägesbeskrivning:

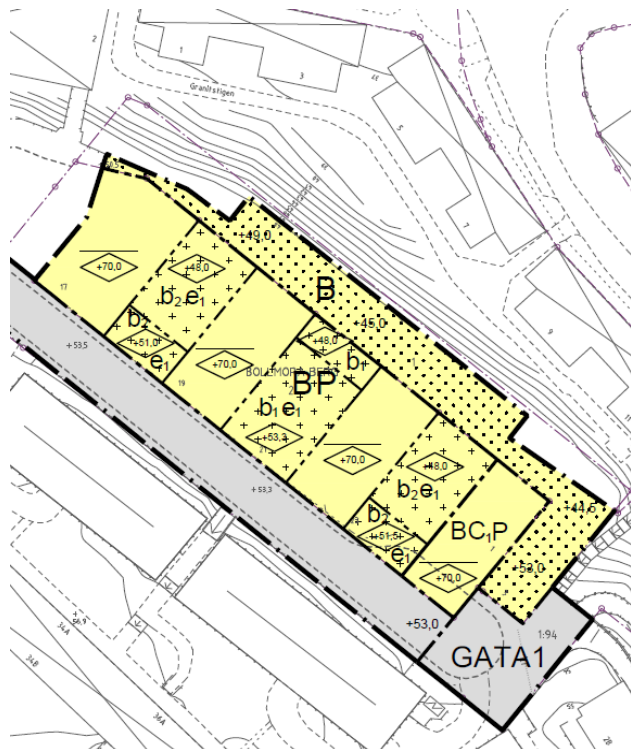
Bollmora Berg 2 omfattas av användningsbestämmelsen för Bostäder (B). Inom områden med bestämmelsen B får parkering för bostadsändamål finnas. I en del av området används användningsbestämmelsen BC<sub>1</sub>. Den betyder att bostäder får finnas samt att centrumändamål får inrymmas i bottenvåning för det området.

### Planförslag och konsekvenser

Förslaget med tillägget av användningsbestämmelsen för parkering (P) möjliggör att en tredimensionell fastighetsindelning kan genomföras. Det gör att utrymmet för parkering kan bli en egen fastighet efter en lantmäteriförrättning vilket är en flexiblere lösning exempelvis i fråga om förvaltning och uthyrning. Den bestämmelsen kommer att användas inom två ytor. Det är bara bollmora berg 2 som blir påverkad.



Figur 3, urklipp från detaljplan 471 över Bollmora berg 2.



Figur 4, urklipp från förslag över Bollmora berg 2.

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### 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 kvalitetsnormen, 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 behövas upprättas.

## GENOMFÖRANDE

### Genomförandetid

Den ursprungliga detaljplanen 471 – Granitvägen har fortfarande en löpande genomförandetid. Då genomförandetiden inte har löpt ut kommer denna ändring ha samma genomförandetid som den ursprungliga detaljplanen förutsatt att genomförandetiden inte har utgått innan denna vinner laga kraft.

Om genomförandetiden för Detaljplan 471 – Grantivägen har löpt ut när förslaget till detaljplaneändringen vinner laga kraft, kommer ändringen ha en genomförandetid på fem år från det datum beslutet att anta ändringen har vunnit laga kraft.

### Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

- Planarkitekt
- Exploateringsingenjör
- Bygglovshandläggare

Örjan Lindbeck

Planchef

Ludwig Bennström

Planarkitekt