

Tyresö kommun

Ida Olén

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-07

1 (3)

Diarienummer

Dnr 2015 KSM 0602

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

**Beslut om antagande av detaljplan för
Kryddvägen etapp 2, del av fastigheterna Näsby
4:1469 och Bollmora 2:1.**

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för
förslag till kommunfullmäktige

Detaljplan för Kryddvägen etapp 2 antas.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Ida Olén
Enhetschef, detaljplanering

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Kryddvägen etapp 2. Planförslaget ger möjlighet till en ny exploatering med enbostadshus som radhus eller parhus. Planförslaget möjliggör även en ombyggnation av delar av Kryddvägen och säkerställer gång- och cykelstråket från Farmarstigen ned mot Barnsjön. Planarbetet sker med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Området kring Kryddvägen är utpekad i Tyresös översiktsplan från 2008 som utvecklingsområde för tätare bebyggelse. Hela exploateringsområdet fick ett planuppdrag i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i april 2014 och var sedan på samråd under hösten 2014. Efter samrådet delades området in i tre olika detaljplaner och markanvisades till olika exploatörer. Detaljplanen för Kryddvägen 2 var på granskning under försommaren 2017.

Planarbetet sker med standardförfarande enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Syfte

Syftet med detaljplanen för Kryddvägen etapp 2 är att möjliggöra uppförandet av nya marknära bostäder och gemensamma vistelseytor av hög kvalitet.

Planläggningen för Kryddvägen etapp 2 föreslår radhus- och parhusbebyggelse öster om Kryddvägen. Förslaget innehåller sammanlagt 47 bostäder, ny gatusträckning och gemensamma vistelseytor inom bebyggelseområdet, upprustning av Kryddvägen och gång- och cykelstråket samt en ny transformatorstation. Bebyggelsen ska så långt det är möjligt anpassas efter platsens topografi.

Kryddvägen kommer att utvecklas till en gata med en mer tätbebyggd karaktär och bebyggelsen ska förhålla sig till gaturummet.

En av kommunens målsättningar med projektet är att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskrav. De hållbarhetsprinciper som är aktuella för projektet finns beskrivna i det kvalitetsprogram som är kopplat till planen genom avtal.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan som pekar ut området som lämplig för tätare bostadsbebyggelse.

Planområdet

Det föreslagna planområdet ligger söder om Farmarstigen, öster om Kryddvägen och omfattar delar av de kommunägda fastigheterna Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1. Planområdet är ca 1,7 ha stort och består idag av kuperad naturmark, ett anslutande lågt beläget gångstråk och en sträcka av Kryddvägen. Marken ägs idag av kommunen men ska förvärfvas av exploitören när detaljplanen vinner laga kraft.

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning har gjorts och utifrån denna bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Någon miljöbedömning med MKB behöver därför inte upprättas i samband med planprocessen.

Processen

Plansamråd genomfördes 9 – 30 september 2014 för hela exploateringsområdet kring Kryddvägen. Efter samrådet delades detaljplanen in i tre olika etapper, där den här detaljplanen benämns etapp 2. En markanvisningstävling genomfördes under vårvintern 2015 för Kryddvägen etapp 2. Planförslaget baseras på det vinnande förslaget.

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 5 juni – 3 juli 2017. Yttrandena har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Samtidigt som granskningen av detaljplanen har samråd skett för upphävande av 113§-förordnande enligt bygglagen för området. Inga yttranden har inkommit över upphävandet.

Under granskningen inkom yttrande från Länsstyrelsen som ledde till att en uppdaterad dagvattenutredning togs fram. Efter granskningen har ett till



område för dagvattenhantering lagts till under den norra gemensamma markparkeringen. Planbeskrivningen har uppdaterats i beskrivningen av dagvatten och texterna i genomförandebeskrivningen har förtydligats. Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats men att förändringarna är så små att de inte leder till en kommunikering av detaljplanen

Det har kommit synpunkter på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. De är att Statens geotekniska institut ansåg att det krävdes vidare utredningar gällande risk för skred och ras inom området och Naturskyddsföreningen yttrande om vidare behov av naturinventering. En boende har inkommit med synpunkter på hantering av träd utanför området och ljud- och ljusstörningar från gångstråk och lekplats. Förvaltningen anser att dessa frågor kan behandlas under genomförandet av detaljplanen.

Till antagandet av detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram som knutits till det exploateringsavtal som tecknats mellan kommunen och exploatörerna.

Planområdet omfattas av ett sk. 113 §-förordnande. De delar som är aktuella för ett upphävande är de delar som idag är s.k allmän platsmark men som föreslås planläggas som kvartersmark. Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om upphävande av förordnandet enligt 113§ BL inom den aktuella detaljplanen. Länsstyrelsen har beslutat att upphäva enligt ansökan och beslutet har vunnit laga kraft.

Kommunfullmäktige föreslås att anta detaljplanen för Kryddvägen etapp 2, del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1.