

Tyresö kommun

Elin Elfström
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-11-09

1 (4)

Diarienummer

KSM2018-638

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om samråd för Wättingebacken etapp 1

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut till miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

1. Samrådshandlingarna för Wättingebacken etapp 1 godkänns.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut planförslaget på samråd.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.


Sara Kopparberg
Chef Stadsbyggnadsförvaltningen


Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten



Sammanfattning

I maj 2018 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att inleda planarbetet för etapp 1 i Wättingebacken. Detaljplanen syftar till att skapa två bostadskvarter med totalt ca 295 bostäder. Nästa steg i processen är beslut om samråd.

Bakgrund

Våren 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att påbörja arbetet med att planlägga Wättingeområdet. Wättingeområdet omfattar två delområden. Dels Wättingebacken, en ny stadsdel belägen mellan Tyresö gymnasium och Granängsringen som totalt ska inrymma cirka 800 nya bostäder, och dels Wättingestråket. Denna detaljplan utgör den första detaljplaneetappen i Wättingebacken.

Under hösten 2017 hölls en markanvisningstävling för Wättingebacken etapp 1. Syftet med tävlingen var att få genomförbara förslag med hög arkitektonisk kvalitet och höga ambitioner inom social hållbarhet. Tävlingen omfattade två tävlingsområden i det västra respektive östra kvarteret (i tävlingsprogrammet kallades kvarteren område 1A respektive 1B). En vinnare i markanvisningstävlingen utsågs för det västra kvarteret. Ett förslag framtaget av Sveafastigheter vann tävlingen. Fortsatt dialog har förts med exploatörer gällande direktanvisning av östra kvarteret och under sommaren 2018 blev det klart att Sveafastigheter även ska utveckla det östra kvarteret.

Ett p-hus väster om de föreslagna bostadskvarteren ingick först i uppdraget (planuppdrag uppdrag gavs i maj 2018). P-huset lyftes ur detaljplanen för etapp 1 innan samråd, för att studeras vidare i ett större sammanhang tillsammans med annan bebyggelse som planeras i en kommande utbyggnadsetapp.

Planförhållanden

Det aktuella området omfattas idag av detaljplanerna 167 (1976-03-05), 186 (1981-01-08), 198 (1983-01-04), 123 (1967-03-21). För de delar som berörs anges allmän platsmark för park respektive gata. Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har löpt ut.



I översiktsplanen som antogs år 2017 beskrivs Bollmora, där Wättingebacken ingår, som ett område kommunen vill fortsätta utveckla genom förtätning och kompletteringsbebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

De fastigheter som ingår i planområdet är:

- Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1367, som båda ägs av kommunen.
- Del av fastigheterna Nyboda 1:6 och 1:7, som ägs av Tyresö bostäder.
- Del av Vitlöken 1 som är i privat ägo.

Planförslaget

Planförslaget följer plan-, kvalitets- och tävlingsprogrammet för området. Detaljplanen innebär att två kvarter med bostäder skapas i området. Flexibla lokaler som kan användas antingen som bostad eller lokal samt gemensamhetsutrymmen i bottenvåningarna bidrar till att aktivera gaturummet. Bebyggelsen omfattar cirka 295 bostäder i blandade storlekar. Bostäderna kommer upplåtas både som bostadsrätter och hyresrätter. Bostäderna varierar mellan tre till sju våningar mot gatan och två till sju våningar mot gården. Parkering för boende finns i parkeringsgarage under husen.

Behovsbedömning

En behovsbedömning upprättades i samband med start-PM för etapp 1. Lokaliseringen som föreslås bedöms vara lämplig för ändamålet. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Wättingebacken, innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild. Viss negativ påverkan kan ske på lokala naturvärden genom att delar av hållmarksskog inom planområdets östra del försvinner.

Frågor som ska behandlas i det kommande planarbetet

- Gestaltning – ett kvalitetsprogram tas fram till granskningsskedet
- Förutsättningar för social hållbarhet.
- Bebyggelsens anpassning till natur och topografi.
- Då delar av området är mycket kuperat kommer tillgänglighetsfrågan fortsatt bevakas.
- Dagvattenhantering.
- Hantering av trafikbuller.
- Angöring till lokaler.
- Skyddsavstånd till gymnasiets verksamheter.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande.

Tidsplan

Beslut om samråd	kvartal 4 2018
Beslut om granskning	kvartal 3 2019
Beslut om antagande	kvartal 4 2019
Laga kraft	tidigast kvartal 1 2020
Byggstart	tidigast kvartal 2 2020

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.

Förvaltningens bedömning

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med tävlings- och kvalitetsprogrammet för området. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggning utifrån angivet syfte är lämplig.

