

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Elanor Holm
Planarkitekt
08-578 297 86
elanor.holm@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-03-31

Sida
1 (5)
Diarienummer
KSM-2021-212-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Entitevägen etapp 14

Kommunstyrelseförvaltningen förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Entitevägen, etapp 14 med utökat förfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Delar av Brevikshalvön är inte planerad för permanentbostäder och saknar idag kommunalt vatten och avlopp. Vägarna i området är inte dimensionerade för dagens trafikmängder och saknar både vägbelysning och gång- och cykelbanor. Allt fler bosätter sig permanent i området vilket innebär en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan på recipienten från undermåliga enskilda avlopp.

Detaljplanen för Entitevägen etapp 14 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra för permanentboende i området genom utökande bygggrätter samt utbyggnad av kommunal service i form av att väg, vatten och avlopp. I samband med planarbetet kommer en gatukostnadsutredning tas fram som underlag för kommande utbyggnad av gator i området.

Beskrivning av ärendet



Karta med planerat planområde markerad i röd färg.

Bakgrund

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. Under 1930–50-talen påbörjades en omvandling av hela Tyresös östra delar och fastigheter styckades och bebyggdes med fritidshus. Successivt bosatte sig allt fler permanent i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna.

De områden på Brevikshalvön som ännu inte har planlagts för permanentboende saknar idag kommunalt vatten och avlopp. Vägarna i området är inte dimensionerade för dagens trafikmängder och saknar både vägbelysning och gång- och cykelbanor. Att allt fler flyttar till området innebär en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan på recipienten från undermåliga enskilda avlopp.

Planområdet

Entitevägen etapp 14 är beläget mitt på Brevikshalvön mot Erstaviken. Planområdets avgränsning utgörs av etapp 14 enligt etappindelning för Östra Tyresö. Under planarbetet ska planområdets avgränsning studeras vidare och vid behov justeras utifrån de utredningar som tas fram.

Planområdet är cirka 42 hektar stort och består till stor del av privatägda bostadsfastigheter kring Gökbacksvägen, Entitevägen, Talgoxevägen, Nötskrievägen och Breviksvägen. Planområdet innehåller cirka 85 privatägda bostadsfastigheter. Kommunen äger mark inom planområdet som framförallt

används som parkområden och gata. All allmän platsmark inom planområdet tillhör i dagsläget fastigheterna Trinntorp 1:1 och är i kommunal ägo. Vägarna inom föreslaget planområde tillhör gemensamhetsanläggningen, Tyresö GA:3 som förvaltas av Tyresö vägförening.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan (antagen 2017) är planområdet utpekad för bostadsbebyggelse. Inom planområdet ska trafiksäkerhet, framkomlighet för framförallt gång- och cykeltrafikanter förbättras samt allmänhetens tillgång till stränder säkerställas. Enligt översiktsplanen ska även vatten och avlopp byggas ut. Planuppdraget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Strategi för Östra Tyresö

2018 antogs Strategi för Östra Tyresö. I denna framgår omvandlingsplanernas etappindelning samt riktlinjer för fastighetsstorlekar, byggrätter och huvudmannaskap. Ett arbete med att uppdatera strategin pågår.

Gällande detalplaner

Inom planområdet finns flera gällande planer. Några fastigheter omfattas av detaljplan 423 som bland annat reglerar en byggrätt på 105 kvm. Den större delen av planområdet omfattas av detaljplan nummer 7. Vissa bestämmelser i plan nummer 7 har ersatts av bestämmelser i ändringsplanen nr 244. Inom området för detaljplan nummer 244 gäller ändringsplanen 468 som möjliggör tillståndsprövning av enskilda avloppslösningar. I dessa planer regleras bland annat en byggrätt på 50 kvm för huvudbyggnad, 30 kvadratmeter för komplementbyggnad, en minsta fastighetstorlek på 3000 kvm och antalet tillåtna fastigheter.

Inom en del av området gäller även detaljplan nummer 331 som möjliggör mobilmast och styckningsplanen nummer 24. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för området.

Planförslaget

Förslaget innebär större byggrätter inom befintliga fastigheter. Byggrätterna anpassas till befintligt bestånd och baseras även på riktlinjer i strategin för Östra Tyresö. Styckning ska vara lämplig med hänsyn taget till naturvärden, landskapsbild, topografi, väganslutningar, kulturhistoriska värden, buller och risker. Fastighetens topografi kan göra att en fastighet bäst lämpar sig att styckas i olika stora delar. Möjlighet till avstyckning ska utredas under planarbetet. Bestämmelser om största och minsta fastighetsstorlek ska införas

för att säkerställa möjlighet till avstyckning kopplad till gatukostnadsutredningen.

Kommunalt vatten och avlopp anläggs och samtidigt förbättras vägarnas standard. Där vägbredder, belysning samt gång- och cykelbanor ses över. Breviksvägen ska dessutom anpassas för busstrafik.

Detaljplanen genomförande innebär en förbättrad miljö kvalitet för vatten i Erstaviken men också en liten förbättring för Kalvfjärden, genom att enskilda avlopp och brunnar byts ut mot kommunalt vatten och avlopp. Den kommunala försörjningen av vatten bidrar också till en tryggare försörjning av färskvatten. De positiva miljökonsekvenserna och tryggad vattenförsörjning möjliggör för permanent bostadsbebyggelse med större byggrätter än vad som medges i området idag. Nyttan av att bygga ut kommunala gator är bättre framkomlighet och ökad trafiksäkerhet. Detaljplanen innebär att kommunen tar över huvudmannskapet för allmänna platser.

Detaljplanen kan komma att innehålla områden för teknisk försörjning såsom pumpstationer, transformatorstationer och dagvattenanläggningar. För att bevara områdets naturliga karaktär och naturvärden kan förslaget innebära att delar av marken beläggs med skydd av naturen. Under planprocessen ser kommunen över om de kommunalt ägda markområdena ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet utförs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglag (2010:900) SFS 2020:603, då planförslaget medför stora kommunala kostnader. Ett utökat förfarande ska tillämpas om detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Uppstart och planuppdrag	23 april 2021
Beslut om samråd	Kvartal 4 2022
Beslut om granskning	Kvartal 4 2023
Beslut om antagande	Kvartal 2 2024
Laga kraft	tidigast kvartal 2 2024

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras med planens driftmedel. Kostnader för planarbetet tas sedan ut via planavgift i samband med ansökan av bygglov.

För att genomföra detaljplanen krävs kommunala investeringar. För Entitevägen, etapp 14 finns investeringsanslag i investeringsprogrammet beslutat av kommunfullmäktige i november 2020. Projektets investeringsbudget kommer att ses över. Projektet innebär också intäkter från VA-anslutningsavgifter och gatukostnadsersättning.

Projektet kommer även att innebära ökade driftkostnader av kommunala anläggningar då kommunen tar över huvudmannskapet för allmänna platser.

Prövning av barnets bästa

Detaljplanen berör ingen speciellt utpekad plats som används mer av barn. Inom planområdet bor det barnfamiljer och barn använder de allmänna ytorna för lek och för att transportera sig. Planförslaget innebär en förbättring av vägstandard och trafiksäkerhet med fler gång- och cykelbanor vilket bidrar till en tryggare gatumiljö för barn att vistas i. Detta gör planområdet mer lämpligt för barnfamiljer att bosätta sig i och ger barnen en större frihet. Planförslaget innebär att byggtrafik kommer att finnas i området under en längre period. Det kan innebära vissa tillfälliga försämringar för barns rörelsefrihet då gator kan stängas av och trafiken behöver ledas om. Dock förväntas planförslaget långsiktigt innebära en tryggare och mer anpassad miljö för barn.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en detaljplaneprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan hanteras under planprocessen.