

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Agnes Hustad
Planarkitekt
08-578 293 28
agnes.hustad@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-05-31

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM-2018-791-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om granskning för detaljplan för Wättingebacken etapp 2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Granskningshandlingarna för detaljplan för Wättingebacken etapp 2 godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.
3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Dåvarande Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) gav i juni 2018 §77 dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen ett planuppdrag för Wättingebacken etapp 2. Detaljplanen syftar till att skapa 70-100 bostäder, förskola med sex avdelningar samt utbyggnad av gata, gång- och cykelvägar. Planen säkrar också en del av naturmarken.

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen samt planprogram och kvalitetsprogram för Wättingebacken. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att planläggning utifrån angivet syfte är lämpligt.

Samråd hölls mellan 15 okt – 21 nov 2019. Under samrådet inkom 11 stycken yttranden, i huvudsak från remissinstanser men två stycken var från boende i Granängsringen och Fårdala radhusområde.

Utifrån inkomna samrådsyttranden och resultat från uppdaterade utredningar har planhandlingarna justerats och bearbetats.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att detaljplan för Wättingebacken etapp 2 kan ställas ut för granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

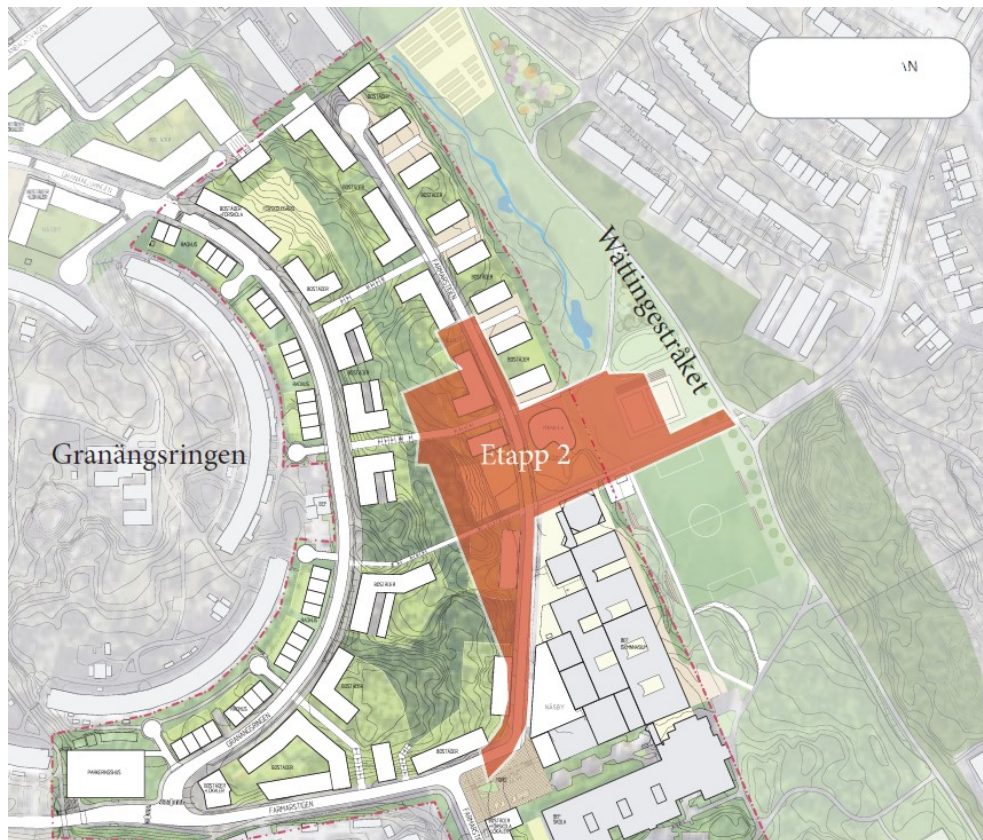
Våren 2015 fick dåvarande stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av dåvarande MSU att arbeta fram ett planprogram för Wättingeområdet. Området omfattar de två delområdena Wättingebacken (området kring Tyresö gymnasium) och Wättingestråket. I januari 2017 godkände kommunstyrelsen planprogrammet.

Dåvarande MSU gav i juni 2018 planuppdrag för Wättingebacken etapp 2. Då hade en arkitekt utsetts för markanvisning. Efter att planuppdraget givits valdes Bergsundet AB som byggaktör i projektet.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att bygga flerbostadshus med 70-100 bostäder och förskola med sex avdelningar. Bostäderna ska upplåtas som hyresrätter för att få till en variation av upplåtelseformer inom Wättingebacken. Detaljplanen ska även säkerställa naturmark, en gångväg med trappa, som kopplar samman Granängsringen och Farmarstigen, och att Farmarstigen breddas och förlängs.

De föreslagna bostäderna består av två huskroppar i 6 våningar (7 vid entrén till det norra huset). Taken är utformade som sadeltak och har solceller i söderläge. Byggnaderna ska uppföras med trästomme och träbeklädning. Mellan de två bostadshusen går trappgränden som kopplar ihop bostäderna vid Granängsringen med Wättingestråket öster ut. Ett cykelrum/verkstad ska finnas i bottenvåningen i hörnet trappgränd och gata för att aktivera det offentliga rummet ytterligare.



Illustrationsplan framtagen till planprogrammet 2016 av Alma arkitekter. Planprogrammet avgränsas av röd streckad linje. Röd markering visar planområdet för Wättingebacken etapp 2.

Förskolan planeras på Farmarstigens östra sida, mot Wättingestråket. En viktig aspekt i placeringen och utformningen av förskolan är att det ska gå att angöra från både gatan och Wättingestråket. I och med att byggnaden angörs från olika håll föreslås en rund byggnad som inte skapar traditionella fram- och baksidor. Byggnaden föreslås i två våningar med såväl trästomme som träfasad. Taket ska vara växtbeklätt.

En prövning av barnets bästa har genomförts och återfinns i bilaga 4.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts och utifrån denna bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 3-8 §§, med beaktande av förordningen 2917:966. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Beslut om att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan togs i planuppdraget. Efter det har planen varit på samråd där yttranden inkommit på planen. Ytterligare utredningar enligt synpunkter har genomförts. Dessa har inte påvisat något som förändrar förvaltningens bedömning. Resultaten av utredningarna redogörs för i planbeskrivningen. Ett nytt beslut tas efter att undersökningssamrådet har gjorts med länsstyrelsen och SMOFH under samrådet

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Wättingebacken, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild. Negativ påverkan kommer även att ske på naturvärden genom att delar av barrblandskog med äldre gran och tall försvinner. Det bedöms dock inte vara av sådan karaktär att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas, utan konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. Åtgärder för att minimera negativa konsekvenser är redovisade i planbeskrivningen.

Ekonomi

Utbyggnaden av infrastrukturen görs inom ramen för Wättinge paraplyprojekts anslag.

I samband med detaljplanens antagande kommer ett marköverlåtelseavtal tecknas med exploatör för att överlåta kvartersmarken för bostäder och förskola inom planområdet, vilket genererar intäkter till projektet.

Förvaltningens ställningstagande

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen samt planprogram och kvalitetsprogram för Wättingebacken. Efter justeringar och bearbetningar som gjorts efter samrådsskedet bedömer kommunstyrelseförvaltningen att planläggning utifrån angivet syfte är lämplig och att förslaget kan ställas ut för granskning.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Samrådsyttrande
4. Prövning av barnens bästa