

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-03-31

Sida
1 (5)
Diarienummer
KSM-2018-791-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Godkännande inför antagande av detaljplan för Wättingebacken etapp 2

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för Wättingebacken etapp 2 antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. 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 för upp till 120 barn 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.

Planförslaget var tillgängligt för granskning under perioden 7 juli – 28 augusti 2021. Under granskningen inkom tolv yttranden, sju från myndigheter och ledningshavare och fem från privatpersoner.

Länsstyrelsen hade synpunkter på hur det framgår att dagvattenåtgärderna utanför planområdet kan säkerställas och att kommunen tydligare behöver visa att den föreslagna markanvändningen är lämplig med hänsyn till översvämningsrisk. De ansåg att kommunen noggrannare behöver säkerställa att omkringliggande områden inte påverkas negativt av planens genomförande.

Naturvärden och översvämning är synpunkter som främst berörs i yttranden från privatpersoner.

Utifrån inkomna granskningsyttranden har skyfallsutredningen fördjupats och planhandlingarna justerats.

Undersökning om miljöpåverkan har gjorts i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att detaljplan för Wättingebacken etapp 2 kan antas.

Ett marköverlåtelseavtal har tecknats mellan byggaktören, Bergsundet AB, och kommunen.

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.

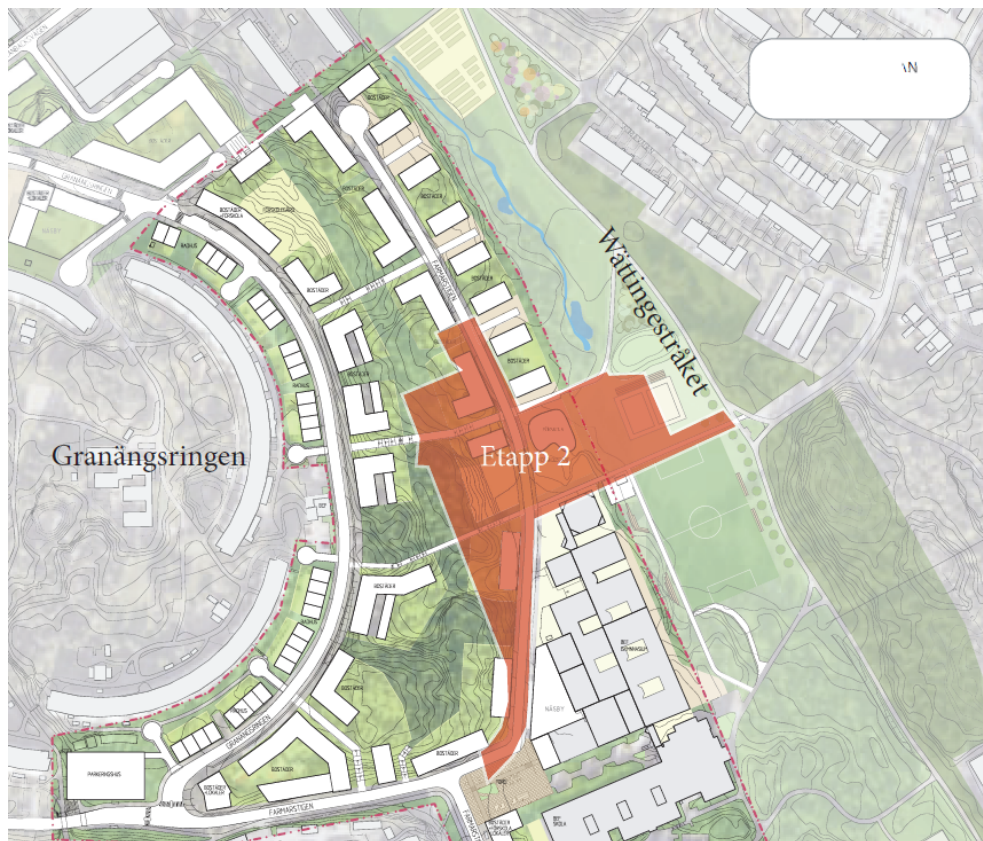
Dåvarande MSU gav i juni 2018 § 77 planuppdrag för Wättingebacken etapp 2. Då hade en arkitekt utsetts för markanvisning. Efter att planuppdraget givits valdes Bergsundet AB som byggaktör i projektet.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att bygga flerbostadshus med 70-100 bostäder och förskola för upp till 120 barn. 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.

Samråd och granskning

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.

Det bearbetade planförslaget var tillgängligt för granskning under perioden 7 juli – 28 augusti 2021. Under granskningen inkom tolv yttranden, sju från myndigheter och ledningshavare och fem från privatpersoner. De två som yttrade sig under samråd yttrade sig även under granskning och utgör alltså två av de fem.

Länsstyrelsen hade synpunkter på granskningsförslaget att det tydligare måste framgå hur dagvattenåtgärderna utanför planområdet kan säkerställas och att den föreslagna markanvändningen är lämplig med hänsyn till översvämningsrisk. De ansåg att det i granskningsförslaget inte hade säkerställts att omkringliggande områden inte påverkas negativt av planens genomförande.

Naturvärden och översvämning är synpunkter som främst berördes i yttranden från privatpersoner.

Utifrån inkomna granskningsyttranden har skyfallsutredningen fördjupats och planhandlingarna reviderats. Samtliga yttranden och hur kommunen har bemött synpunkterna finns redogjort för i granskningsutlåtande (bilaga 3).

Undersökning av miljöpåverkan

Undersökning om miljöpåverkan har gjorts i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Ekonomiska konsekvenser

Antagande av detaljplanen innebär en skyldighet för kommunen att genomföra infrastrukturen inom planområdet. För infrastrukturen finns sedan tidigare beslut om finansiering och utbyggnad, se ärende KLU 2021-05-19, § 69.

Utbyggnad av allmän infrastruktur inom paraplyprojektet ska finansieras genom avgifter och taxor men även markförsäljning och exploateringsbidrag.

Framtida kostnader för avskrivning, drift och underhåll ska finansieras inom ramen för verksamhetsområde 10 Samhällsbyggnad (gata och park). Det utökade behovet av medel som projektet innebär lyfts inom kommunens ordinarie budgetprocess.

Ett marköverlåtelseavtal har tecknats med Bergsundet AB för att överlåta kvartersmarken för bostäder och förskola inom planområdet. Avtalet kommer att godkännas samtidigt som planen.

Förvaltningens ställningstagande

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen samt planprogram och kvalitetsprogram för Wättingebacken. Efter revideringar som gjorts efter granskningskedet bedömer kommunstyrelseförvaltningen att planläggning utifrån angivet syfte är lämplig och att stadsbyggnadsutskottet kan föreslå att kommunfullmäktige antar detaljplan för Wättingebacken etapp 2.

Bilagor

1. Plankarta (mars 2022)
2. Planbeskrivning (mars 2022)
3. Granskningsutlåtande (mars 2022)
4. Prövning av barnens bästa (2021-06-02)
5. Dagvattenutredning Kvartersmark i Wättingebacken etapp 2 (WRS, rev 2021-04-09)
6. Dagvattenutredning Wättingebacken område A, B och C (Cowi, augusti 2021)
7. Skyfallsutredning (DHI 2020-04-11)
8. Rapport geologi Wättingebacken övergripande (Golder, 2019-01-30)
9. MUR Markteknisk undersökningsrapport (Golder, rev 2020-03-13)
10. PM Geoteknik.- Ny dagvattendamm och förskola (Golder, rev 2020-03-13)
11. PM Miljöteknisk markundersökning (Golder, 2019-09-18)
12. PM Geoteknik (Iterio AB, 2022-01-24)
13. PM Kompletterande grundvattenundersökning (Iterio AB, 2021-04-23)
14. PM Grundvattennivåer Dagvattendamm och förskola (Golder 2020-06-17)
15. Naturvärdesinventering vid Wättingebacken (Ekologigruppen 2019-09-24)
16. Fördjupad artinventering av fåglar Wättingebacken (Ekologigruppen 2020-07-17)
17. Artutredning prioriterade fågelarter Wättingebacken (Ekologigruppen 2021-07-09)
18. Trafikbulerutredning inför bygglov (Acouwood 2021-02-12, rev 2021-05-24)