

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Christina Bolinder
Planarkitekt
08-578 291 65
christina.bolinder@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-01-16

Sida
1 (5)
Diarienummer
KSM-2017-1023-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Granskning för detaljplan för Fasanvägen etapp 13

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

1. Granskningshandlingarna för detaljplan för Fasanvägen etapp 13 godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut föreslagen detaljplan för Fasanvägen etapp 13 för granskning.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Louise Bergman
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Detaljplanen för Fasanvägen etapp 13 är en omvandlingsplan som syftar till att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i området genom god vägstandard och hållbar vattenförsörjning samt att ge utökade byggrätter.

Samråd hölls under perioden 7 juli – 9 september 2021. På grund av pandemin hölls ett digitalt samrådsmöte den 26 augusti 2021. Under samrådet inkom 64 yttranden och en namnlista. Efter samrådsperioden inkom ytterligare fem yttranden.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts. Anläggande av gångbanor och gatubelysning bidrar till en tryggare gatumiljö att vistas i för barn.

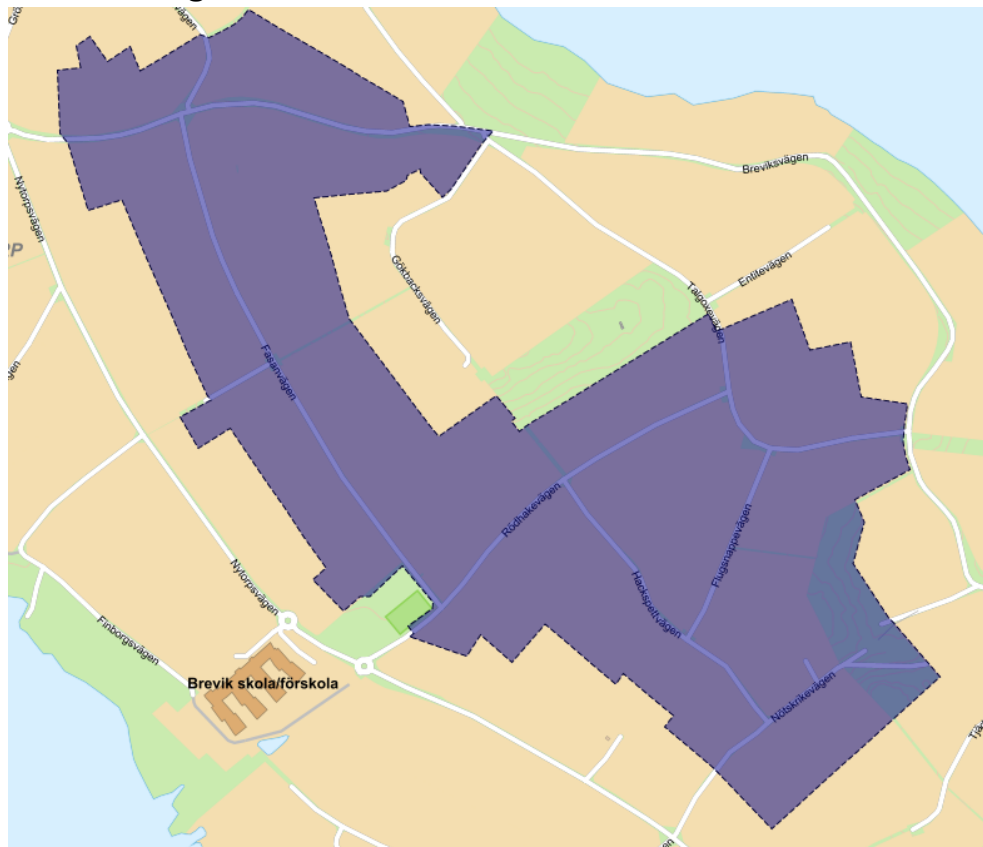
Detaljplanens genomförande anses inte innebära betydande miljöpåverkan.

Planavtal har inte tecknats och planavgift ska därför tas ut vid bygglovsprövning. Utbyggnaden av allmän platsmark bekostas genom

anslutningsavgift för vatten och avlopp, gatukostnadsavgifter och via skattemedel.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att planläggning utifrån angivet syfte är lämpligt och förenlig med översiktsplanens intensjoner. Förslaget föreslås därför ställas ut för granskning.

Beskrivning av ärendet



Översiktskarta med gatunamn

Bakgrund och syfte

Förvaltningen fick den 12 december 2017 i uppdrag av dåvarande Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Fasanvägen etapp 13. Planen tas fram med utökat planförfarande, då detaljplanen medför stora kommunala kostnader och därför bedöms vara av betydande intressen för allmänheten.

Detaljplanen för Fasanvägen etapp 13 är en omvandlingsplan som syftar till att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i området genom god vägstandard och hållbar vattenförsörjning samt att ge utökade byggrätter.

Planförslaget

Utbyggnad av gator och kommunalt vatten och avlopp kräver justeringar av befintliga fastighetsgränser då kommunen löser in mark som planläggs för allmänt ändamål. Inom kvartersmark säkerställs ytor för markreservat. Dessa avser område för allmännyttiga underjordiska ledningar, allmännyttiga gångstråk samt släntintrång för att anpassa höjdskillnader mellan gata och fastighetsmark, område för ledningar.

Planen medger ökad byggrätt för bostadsfastigheterna inom planområdet. De gröna sambanden säkerställs i plankartan. Inom planområdet förekommer risk för blocknedfall. För att få startbesked inom dessa områden behöver en bedömning göras och eventuella åtgärder vidtas innan marken kan vara byggbar. Vid extrema regn uppstår instängda områden och skyfallsleder. Större områden med instängt vatten, som inte går att avleda, hanteras genom bestämmelse om att marken inte får höja. Detta för att mängden vatten inte ska översvämma befintlig bebyggelse. För skyfallsleder gäller motsvarande, fast då för att vattnet snabbt ska kunna avledas. För enstaka fastigheter redovisas risk för förorenad mark. Inför startbesked ska det säkerställas att marken inte överskrider hälsoriskbaserade riktvärden för känslig markanvändning.

För att försörja området med el och pumpning av spillvatten inryms ytor för tekniska anläggningar.

Ett sammanhållet naturområde säkerställs inom allmän plats.

Samråd

Samråd hölls under perioden 7 juli – 9 september 2021. Samrådet kungjordes i DN 7 juli 2021. På grund av pandemin hölls ett digitalt samrådsmöte den 26 augusti 2021. Under samrådet inkom 64 yttranden varav en namnlista. Efter samrådsperioden inkom ytterligare fem yttranden.

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter utifrån ingripandegrunderna att planförslaget behöver bearbetas gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet med hänsyn till buller samt risken för översvämning och skred. De har även lämnat rådgivande synpunkter kopplade till miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och markföroreningar.

Synpunkter från andra remissinstanser och privatpersoner avser gatubredder, gångbanor, ny utfart i korsningen Talgoxevägen/Breviksvägen, för mycket begränsningar inom privata fastigheter, ökad exploateringsgrad, u-område, servitut inom allmän plats, gatukostnader, släntintrång och inlösen.

Efter samrådet har planhandlingen uppdaterats utifrån inkomna synpunkter och redaktionella ändringar har gjorts.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planavtal har inte tecknats och planavgift ska därför tas ut vid bygglovsprövning.

Utbyggnaden av gatuområde bekostas i huvudsak av berörda fastighetsägare genom gatukostnader och en mindre del bekostas av skattekollektivet. Eftersom väg och VA anläggs samtidigt fördelas kostnader för asfaltering, jord- och bergschakt samt sanering i körbanan mellan gata och VA. Utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen finansieras av VA-kollektivet.

Prövning av barnens bästa

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och beskrivs i planbeskrivningens avsnitt om barnperspektivet.

Anläggande av gångbanor och gatubelysning i området samt gång- och cykelväg utmed Breviksvägen gör det lättare och säkrare att ta sig till och från skola och hållplatslägen till fots. Detta bidrar till en tryggare gatumiljö att vistas i för barn.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att detaljplan för Fasanvägen etapp 13 kan ställas ut för granskning.

Handlingar som ingår i beslutet

- Bilaga 1a. Plankarta Fasanvägen etapp 13, del 1 (januari 2023)
- Bilaga 1b. Plankarta Fasanvägen etapp 13, del 2 (januari 2023)
- Bilaga 2. Planbeskrivning Fasanvägen etapp 13 (januari 2023)
- Bilaga 3. Samrådsredogörelse Fasanvägen etapp 13 (januari 2023)
- Bilaga 4. PM Utredning VA samt utökade bygggrätter inom Östra Tyresö, NAI Svefa (2014-03-07)
- Bilaga 5. Trafikutredningen Östra Tyresö, Trivector (2018-04-25)
- Bilaga 6. PM Markmiljö, Golder (2018-10-05)
- Bilaga 7. Inventering av skyddsvärda träd, Ekologigruppen (2018-12-17)
- Bilaga 8. Landskapsanalys och naturvärdesinventering, Ekologigruppen (2018-12-20)
- Bilaga 9. Markteknisk undersökningsrapport, Golder (2019-04-12)
- Bilaga 10. PM Geologi och Bergteknik, Golder (Rapport 2019-04-12)
- Bilaga 11. PM Geoteknik, Golder (2019-04-12)
- Bilaga 12. PM Riskbedömning Bergsslänter, Golder (2019-04-12)
- Bilaga 13. Dagvattenutredning för Fasanvägen etapp 13, WRS (2019-08-19)
- Bilaga 14. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Brevikshalvön, Sweco (2020-08-31)
- Bilaga 15. Dagvattenutredning för Inre Brevik, etapp 1, 14 och 17, Bjerking (2020-09-15)
- Bilaga 16. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Sweco (2020-09-30)
- Bilaga 17. PM Dagvatten, Sweco (2020-09-30)

- Bilaga 18. PM Geotekniskt utlåtande, Sweco (2020-09-30)
- Bilaga 19. PM Sulfidprovtagning av berg, Sweco (2020-10-19)
- Bilaga 20. PM Trafik, Sweco (2021-05-24)
- Bilaga 21. Kompletterande PM Trafik, Afry (2022-07-08)
- Bilaga 22. Trafikbuller, Structor (2022-04-13 rev 2022-09-27)
- Bilaga 23. Östra Tyresö Trafik-PM – bilaga till Trafikutredning Östra Tyresö, Afry (2022-10-12)
- Bilaga 24. PM Skyfall detaljplan, Sweco (2022-11-18)
- Bilaga 25. Tekniskt PM Dagvatten, Sweco (2022-11-22)
- Bilaga 26. PM Ras och Skred, Golder (Rapport 2019-04-12, rev 2022-12-09)