

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-09-26

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

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Antagande av detaljplan för Fasanvägen etapp 13

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för Fasanvägen etapp 13 antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Johan 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.

Det bearbetade planförslaget var tillgängligt för granskning under perioden 1 – 22 mars 2023. Under granskningen inkom 71 yttranden som framförallt gällde gatubredder, gångbanor, marklov för fällning av träd, u-område, gatukostnader, släntintrång och inlösen av mark.

Länsstyrelsen har påpekat att kommunen behöver säkerställa att detaljplanen blir lämplig med hänsyn till risken för översvämning.

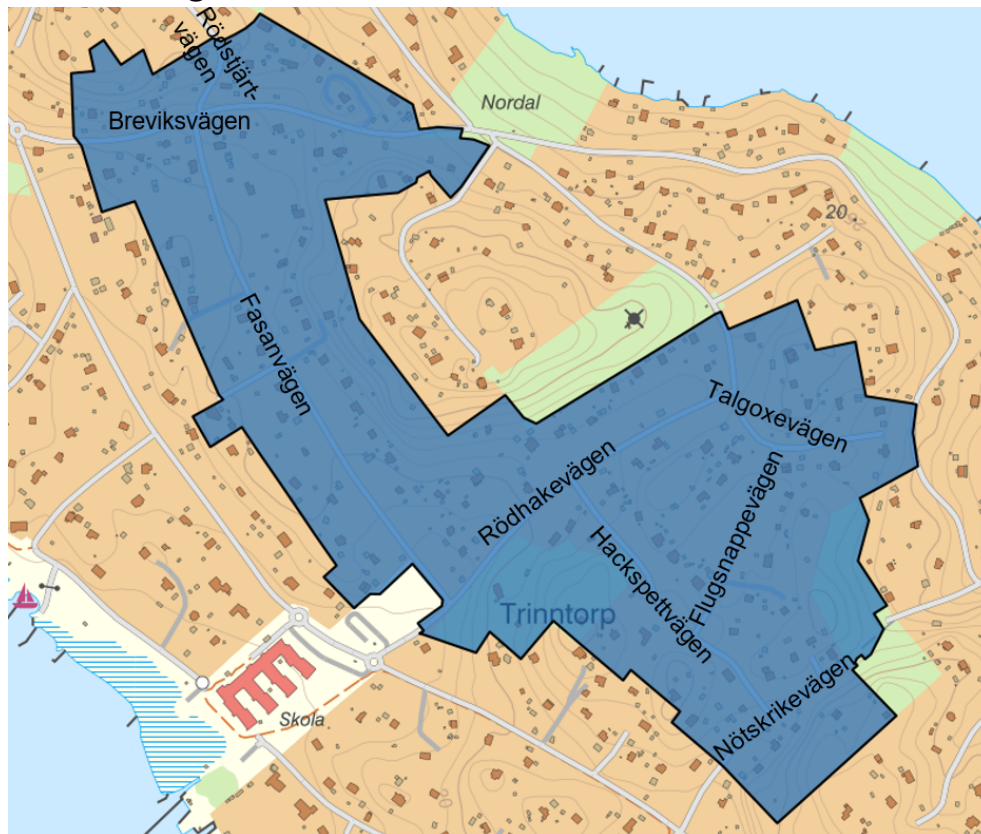
Planhandlingarna har uppdaterats enligt granskningsutlåtandet och redaktionella ändringar har gjorts.

Planavgift tas ut vid bygglovsprövning. Utbyggnaden av allmän plats bekostas genom anslutningsavgift för vatten och avlopp, gatukostnadsavgifter och via skattemedel.

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

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplan för Fasanvägen etapp 13 kan gå vidare för antagande. Beslut om skyfallsåtgärder fattas på KS, via KLU, innan beslut om detaljplanen antas i KF.

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 har tagits fram med utökat planförfarande, då detaljplanen medför stora kommunala kostnader och därför bedöms vara av betydande intressen för allmänheten.

Kommundirektören fick den 8 februari 2023 § 1 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att ställa ut detaljplaneförslaget för granskning.

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

Orsaken till utbyggnaden av VA och gata är att fastighetsägarna i området har bosatt sig permanent inom området som är anlagt för fritidsboende. Enligt Tyresö 2035, översiktsplan för Tyresö kommun (antogs 2017) och Strategi för östra Tyresö (2018) ska utbyggnaden av kommunalt VA och gator fortsätta. De nya detaljplanerna ska bland annat ge fullstora byggrätter, kommunalt vatten och avlopp, upprustande vägar med kommunalt huvudmannaskap och en utvecklad service.

Utbyggnad av gatuområde 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 vägslänt, allmännyttiga underjordiska ledningar och gångstråk.

Planen medger utökad byggrätt för bostadsfastigheterna.

Hantering av dagvatten och skyfall har den senaste tiden blivit allt viktigare och det ställs högre krav på denna. Fasanvägen etapp 13 är första etappen som hanterar dessa nya krav. Dagvatten hanteras med diken utmed gator och genom underjordiska ledningar inom vissa privata fastigheter. För skyfallshanteringen behöver åtgärder säkerställas både inom och utanför planområdet. Detta då åtgärder utanför planområdet nedströms inte har anlagts enligt nu gällande krav, vilket orsakar översvämning vid skyfall.

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

Ett sammanhållet naturområde säkerställs inom allmän plats.

Granskning

Det bearbetade planförslaget var tillgängligt för granskning under perioden 1 – 22 mars 2023. Under granskningen inkom 71 yttranden.

Länsstyrelsen har påpekat att översvämningsrisken nedströms kan påverkas både för Brevik skola och områden med bostäder utanför planområdet. Kommunen behöver säkerställa att detaljplanen blir lämplig med hänsyn till risken för översvämning.

Synpunkter från sakägare, andra remissinstanser och privatpersoner avser i huvudsak gatubredder, gångbanor, vändplan, marklov, u-område, gatukostnader, släntintrång och inlösen av mark.

Efter granskningen har ett granskningsutlåtande tagits fram och planhandlingarna har uppdaterats som följd av synpunkterna och uppdateringarna beskrivs i granskningsutlåtandet. Redaktionella ändringar har även gjorts.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

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

Utbyggnaden av gatuområde bekostas i huvudsak av berörda fastighetsägare genom gatukostnader enligt i gatukostnadsutredningen beslutade andelstal. En del av gatan bedöms som överstandard och bekostas av skattekollektivet. Eftersom väg och VA anläggs samtidigt fördelas kostnader för VA-schakt från gata till VA. Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar 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 bedömer att detaljplan för Fasanvägen etapp 13 kan gå vidare för antagande. Beslut om skyfallsåtgärder fattas på KS, via KLU, innan beslut om detaljplanen antas i KF.

Handlingar som ingår i beslutet

Planhandlingar:

- Bilaga 1a. Plankarta Fasanvägen etapp 13, del 1 (oktober 2023)
- Bilaga 1b. Plankarta Fasanvägen etapp 13, del 2 (oktober 2023)
- Bilaga 2. Planbeskrivning Fasanvägen etapp 13 (oktober 2023)
- Bilaga 3. Bilaga 1 till planbeskrivningen (Kartor över markinlösen)
- Bilaga 4. Bilaga 2 till planbeskrivningen (Fastighetskonsekvensbeskrivning)
- Bilaga 5. Granskningsutlåtande Fasanvägen etapp 13 (oktober 2023)

Utredningar:

- Bilaga 6. PM Utredning VA samt utökade byggrätter inom Östra Tyresö (NAI Svefa 2014-03-07)
- Bilaga 7. Trafikutredningen Östra Tyresö (Trivector 2018-04-25)
- Bilaga 8. PM Markmiljö (Golder 2018-10-05)
- Bilaga 9. Inventering av skyddsvärda träd (Ekologigruppen 2018-12-17)
- Bilaga 10. Landskapsanalys och naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2018-12-20)

- Bilaga 11. Markteknisk undersökningsrapport (Golder 2019-04-12)
- Bilaga 12. PM Geologi och Bergteknik (Golder Rapport 2019-04-12)
- Bilaga 13. PM Geoteknik (Golder 2019-04-12)
- Bilaga 14. PM Riskbedömning Bergsslänter (Golder 2019-04-12)
- Bilaga 15. Dagvattenutredning för Fasanvägen etapp 13 (WRS 2019-08-19)
- Bilaga 16. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Brevikshalvön (Sweco 2020-08-31)
- Bilaga 17. Dagvattenutredning för Inre Brevik, etapp 1, 14 och 17 (Bjerking 2020-09-15)
- Bilaga 18. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Sweco 2020-09-30)
- Bilaga 19. PM Dagvatten (Sweco 2020-09-30)
- Bilaga 20. PM Geotekniskt utlåtande (Sweco 2020-09-30)
- Bilaga 21. PM Sulfidprovtagning av berg (Sweco 2020-10-19)
- Bilaga 22. PM Trafik (Sweco 2021-05-24)
- Bilaga 23. Kompletterande PM Trafik (Afry 2022-07-08)
- Bilaga 24. Trafikbuller (Structor 2022-04-13 rev 2022-09-27)
- Bilaga 25. Östra Tyresö Trafik-PM – bilaga till Trafikutredning Östra Tyresö (Afry 2022-10-12)
- Bilaga 26. Tekniskt PM Dagvatten (Sweco 2022-11-22)
- Bilaga 27. PM Ras och Skred (Golder (2019-04-12, rev 2022-12-09)
- Bilaga 28. PM Skyfall detaljplan (Sweco 2022-11-18, rev 2023-09-26)