

Tyresö kommun

Babak Moazzami
Planarkitekt

START-PM
2018-12-06
1 (6)

Diarienummer
KSM 2018 1808-214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för del av Trinntorp 1:1, nordost om Brevik skola

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut till miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för del av Trinntorp 1:1 nordost om Brevik skola med standardförfarande.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut förslaget på samråd.
3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 § miljöbalken, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.


Sara Kopparberg
chef för stadsbyggnadsförvaltningen


Ida Olén
chef för detaljplaneringsenheten

Sammanfattning

Kommunen har brist på förskoleplatser. Behovet förväntas öka i Östra Tyresö inom de närmaste åren i samband med att allt fler bor permanent på Östra Tyresö. Det finns även ett växande behov av etableringsytor i samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade (2018-10-17, § 131) att stadsbyggnadsförvaltningen ska arbeta vidare med området nordost om Breviks skola med inriktningen typförskola och etableringsyta inför ett planuppdrag. Därefter har även diskussioner förts kring möjligheten att utveckla området som en mötesplats. Förvaltningen bedömer att intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen och att planläggning för angivet syfte är lämpligt.

Beskrivning av ärendet

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en förskola till följd av en förutspådd ökning av efterfrågan på förskoleplatser i kommunen. Syftet är även att möjliggöra etablering till följd av ett förutspått behov med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i Östra Tyresö. Ytterligare är syftet även att möjliggöra samlingslokal i området utifrån översiktsplanens intentioner där denna plats beskrivs som lämplig.



Ortofoto över del av Trinntorp 1:1 (rödmarkerad)

Bakgrund

Det finns ett växande behov av kommunal service inom hela Tyresö kommun och i synnerhet i Östra Tyresö där områdena omvandlas från fritidshusbebyggelse till permanentboende. Redan idag finns det brist på förskoleplatser inom kommunen och det behovet bedöms öka inom de närmaste åren då allt fler bor permanent på Östra Tyresö. Det finns även ett växande behov av etableringsytor inom Östra Tyresö i samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Detta projekt är förenligt med kommunens översiktsplan från 2017 för att bemöta det framtida behovet av kommunal service.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) beslutade 2018-10-17, § 131, om att stadsbyggnadsförvaltningen ska arbeta vidare med området nordost om Breviks skola med inriktningen typförskola och etablering, där etableringen i efterhand avvecklas för att på sikt utveckla bostäder.

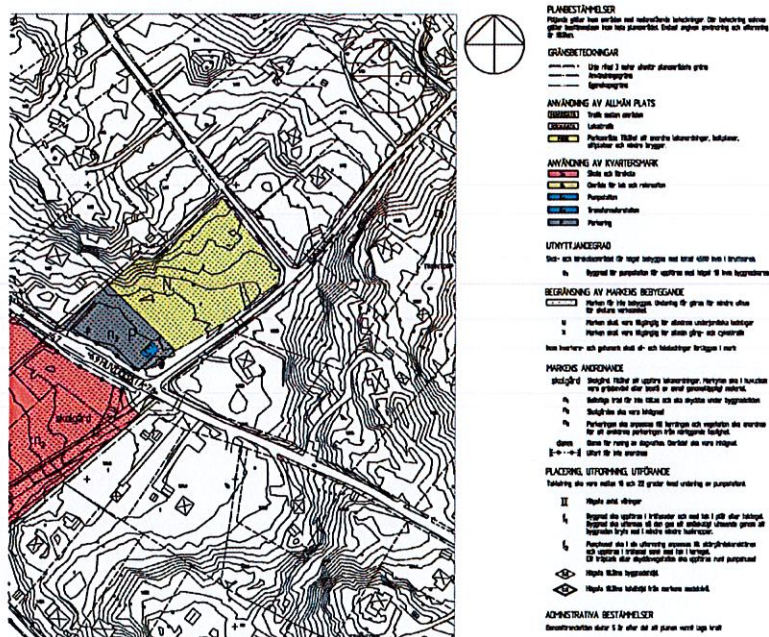
Under november har även diskussioner förts kring möjligheten att utveckla området som en mötesplats. En möjlighet som diskuterats är att ha en samlingslokal i förskolan eller i anslutning till den.

Platsens förutsättningar

Planområdet del av Trinntorp 1:1 har en area om cirka 8 100 kvm och angränsar direkt till mellan Nytorpsvägen, Rödhakevägen och Fasanvägen i inre Brevikshalvön. Marken är redan ianspråktagen för lek och rekreation, parkering och transformatorstation. Fastigheten som berörs av planändringen är i kommunal ägo.

Kommunens gällande detaljplan

Kommunens översiktsplan beskriver en utveckling av kommunal service i samband med att kommunen växer. Del av Trinntorp 1:1 beskrivs som lämplig för platsbildning med utveckling av torg och mindre förtätningar med bostäder. Föreslagen markanvändning föreslår en utveckling av förtätning från medeltät bebyggelse till tät bebyggelse. Översiktsplanen beskriver även en utveckling av förutsättningarna för hållbara transporter för kollektivtrafik med ny stombusslinje längs Nytorpsvägen mot korsningen Breviksvägen/Tegelbruksvägen.



Utsnitt ur gällande detaljplan nr 339

Gällande detaljplan

För del av Trinntorp 1:1 gäller aktuell detaljplan, nr 339:

- Skola och förskola i Nytorp, inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 2005-02-17. Detaljplanen anger markanvändning N₁ (område för lek och rekreation), P (Parkering) och E₂ (Transformationsstation).

Genomförandetiden för planen har gått ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Beskrivning av planområdet

Området är utvecklat med en förbättring av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Detta genomfördes i samband med Östra Brevik etapp 2-6 som vann Laga Kraft 2006-10-26.

Planförslaget

Förskoleverksamhetens behov av utrymme och placering behöver anpassas till platsens förutsättningar. Det finns ett behov av att utreda att förskolans utformning och relation är anpassat till befintligt bebyggelse och kommande bebyggelse. Vidare behöver även tillgång till tillräcklig och kvalitativ gårdsyta och omgivande grönområden för förskoleverksamhetens behov studeras. Det finns även ett intresse av att utreda det behov som finns för platsbildning i form

av samlingslokal och hur en mötesplats kan utvecklas intill eller integrerat med förskolan.

Etableringsverksamhetens behov av utrymme och placering behöver anpassas till platsens förutsättningar. Det finns ett behov av att undersöka hur säkerheten kan säkerställas för etableringsverksamheten samt hur byggbodar och parkering ska placeras inom etableringsytan. Den föreslagna ytan för etablering ska inrymma byggbodar och parkering för de som arbetar med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Etableringsverksamhet som innebär tung trafik bör även fortsättningsvis hanteras på etableringsplatsen på Ugglevägen. Förutom att etableringsverksamhetens säkerhet ska säkras måste även skyddet mot förskoleverksamhetens sida samt Brevik skola säkerställas för barnens säkerhet.

Utvecklingen av Trinntorp riskerar att öka andelen hårdgjorda ytor vilket kan påverka dagvattenhanteringen negativt. Inom och i anslutning till planområdet finns lågt belägna områden där det kan finnas problematik med avrinning av dagvatten. Del av Trinntorp 1:1 är enligt kommuns undersökning 2015-02-26 redovisad som förorenat mark och hänvisas till att området tidigare nyttjats för båtuppläggning. Även planområdets naturvärden behöver utredas. Området är även angiven som skolnära naturyta.

Angränsande till planområdet finns detaljplanen för Fasanvägen etapp 13, vilket är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende med utveckling av kommunalt vatten och avlopp samt vägar. Sydväst om planområdet finns Brevik skola. Det finns ett behov av att samordna trafiksituationen med dessa och se över angöringen.

Undersökning av miljöpåverkan

Att upprätta ett förslag till ny detaljplan för att möjliggöra en utökning av befintlig förskoleverksamhet anses endast medföra en mindre belastning på planområdet och omgivande grönområden. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärdena överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av

förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanen med utveckling av kommunal service, platsbildning och utveckling av hållbara transporter inom kommunen.

Frågor som särskilt behöver utredas vidare under planarbetet:

- Utreda och samordna trafiksituationen med pågående detaljplaner i närheten samt angöring till planområdet
- Utreda hur etableringsytans säkerhet ska säkerställs
- Utreda vilket utrymme som en etablering har behov av
- Utreda vilket utrymme som en förskola har behov av
- Utreda placeringen av samlingslokal
- Utreda placeringen av byggbodas och parkering på etableringsytan
- Utreda dagvattenhantering och minskad andel hårdgjord yta
- Undersöka eventuella naturvärden
- Eventuella markföroreningar

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Beslut om planuppdrag (MSU)	17 december, 2018
Beslut om samråd (MSU)	17 december, 2018
Samråd	Kvartal 2, 2019
Granskning, beslut om	Kvartal 4, 2019
Antagande, beslut om	Kvartal 1, 2020
Laga kraft	Tidigast kvartal 1, 2020

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

Förvaltningens ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är både lämpligt och möjligt att pröva ett förslag till ny detaljplan och att samråda planförslaget.