

Tyresö kommun

Anna Bengtsson
Planarkitekt

START-PM

2018-06-04

1 (7)

Diarienummer

KSM2018-791-214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Wättingebacken etapp 2, del av Bollmora 2:1 och Näsby 4:1367

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Wättingebacken etapp 2 med standardförfarande.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4, om miljökonsekvensbeskrivningar.



Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att bygga flerbostadshus och förskola med tillhörande gårdar samt lokalgata och gångstråk. Bostadskvarteren i området ska följa plan- och kvalitetsprogrammet för Wättingebacken. Hållbart, mänskligt och aktivt är viktiga ledord för kommande utveckling. Marken anvisas till Utopia arkitekter som skriver avtal med en byggaktör. Detaljplanen ska drivas i samarbete med Utopia arkitekter och ha ett arbetssätt där kommunen, arkitekten och byggaktören är likvärdiga parter, arbetar transparent och utmanar traditionella arbetsformer i planprocessen.

Bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Under förutsättning att de riktlinjer som anges i Start PM samt plan- och kvalitetsprogram för Wättingebacken följs är bedömningen att planläggning för angivet syfte är lämplig.

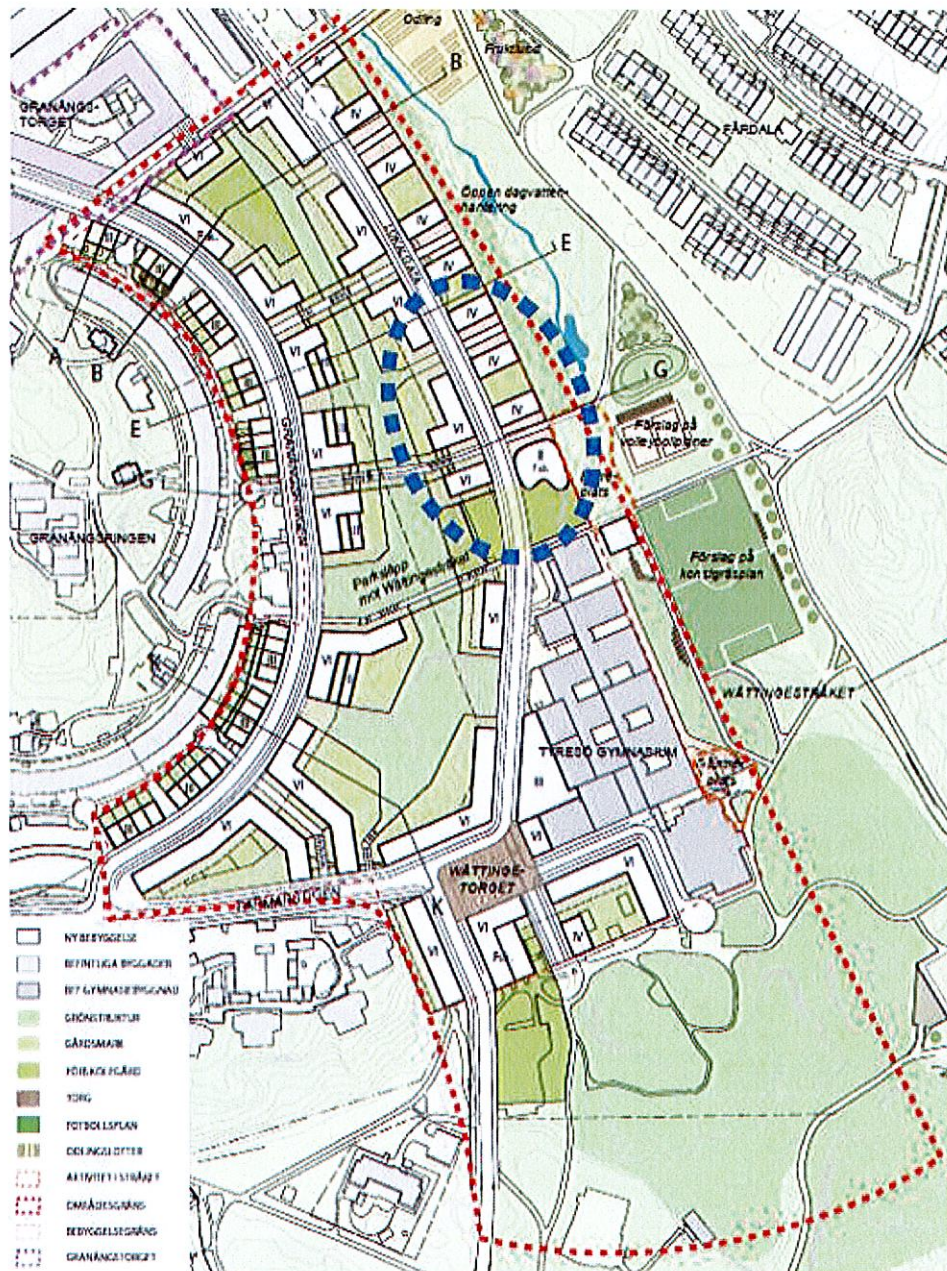
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Våren 2015 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att arbeta fram ett planprogram för Wättingeområdet. Wättingeområdet omfattar de två delområdena Wättingebacken (området kring Tyresö gymnasium) och Wättingestråket. I januari 2017 godkände kommunstyrelsen planprogrammet. Två kvalitetsprogram, ett för respektive delområde, har tagits fram för att fördjupa önskvärda kvaliteter och utvecklingsdirektiv i de två områdena.

Under hösten 2017 hölls en markanvisningstävling för etapp 1 av Wättingebacken. Planuppdrag för etapp 1 gavs i maj 2018. Etapp 2 ska drivas i samarbete med Utopia arkitekter och ha ett arbetssätt där kommunen, arkitekten och byggaktören är likvärdiga parter, arbetar transparent och utmanar traditionella arbetsformer i planprocessen. Målet är att skapa en effektiv process där stort fokus kan läggas på att uppnå hög kvalitet.

Planområdet för etapp 2 ska i stora drag inkludera de delar av programområdet för Wättingebacken som är markerat i karta nedan. Exakt avgränsning ska ses över under detaljplaneprocessen. Området ska inkludera förskola, flerbostadshus, gata, gångvägar, gårdsmark och grönstruktur.



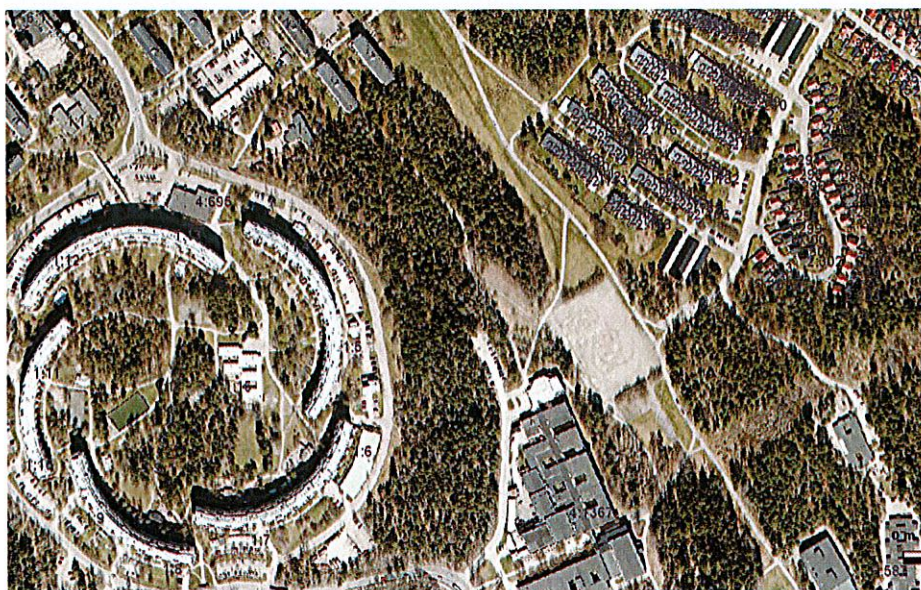
Wättingebacken markerat i rött. Etapp 2 markerat i blått.

Beskrivning av planområdet

Wättingebacken ligger i Bollmora, cirka 800 meter från Tyresö centrum. I översiktsplanen (2017) är överenskommet att stadsutvecklingen i Bollmora ska

rikta in sig på förtätning och kompletteringsbebyggelse. Planområdet för etapp 2 ligger i mitten av Wättingebacken i östra delen intill Wättingestråket, se karta ovan. Planområdet är cirka 1,5 hektar stort och marken inom området ägs av kommunen (del av fastigheten Näsby 4:1367 samt Bollmora 2:1).

I väst avgränsas planområdet av Granängsringen med flerbostadshus, i öst av Wättingestråket, i söder av Tyresö gymnasium och i norr av skogsområde där framtida etapper av Wättingebacken planeras. Norr om programområdet ligger området Granbacken med flerbostadshus.



I backen mellan Granängsringen och Wättingestråket finns ett skogsområde bestående av blandskog med asp, tall och gran med inslag av fin hållmarkstallskog. Området innefattar viss död ved. Enligt den naturinventering som togs fram i samband med planprogrammet förekommer lokala naturvärden inom planområdet. I närheten av etapp 2 har dock fynd av de nära hotade arterna talticka och reliktböck rapporterats in till artportalen. Även signalarten granbarksgnagare har rapporterats i området, den är dock i dagsläget livskraftig. Södra delen av planområdet innefattar en bilparkering för Tyresö gymnasium med ca 40 platser.

Från Wättingebacken avrinner dagvattnet i en 1200 mm ledning norr ut mot Tyresö centrum. Därefter rinner vattnet i ett öppet stråk på golfbanan och efter

rening i Kolardammarna är Albysjön recipienten för dagvattnet. Albysjön är inte klassad som en vattenförekomst enligt vattendirektivet men är en del av det rinnande vattendraget Tyresån.

113 § förordnande

Enligt Länsstyrelsens kartering omfattas planområdet av 113 § förordnande, vilket måste upphävas innan detaljplanen antas. 113 § förordnandena upphör automatiskt vid årsskiftet 2018/2019 enligt en ändring i plan- och bygglagen (SFS 2014:900) vilket innebär att inget upphävande behöver ske i samband med själva planarbetet.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att bygga flerbostadshus, förskola, lokalgata, gångstråk och att samtidigt bevara grönstruktur mellan husen. Bostadskvarteren i området ska följa plan- och kvalitetsprogrammet för Wättingebacken. Hållbart, mänskligt och aktivt är viktiga ledord för kommande utveckling. Typologin för bostadsbebyggelsen i området är flerbostadshus i 6 våningar i östra delen av planområdet och i 4 våningar närmast Wättingestråket. Detaljplanen planeras innefatta både hyresrätter och bostadsrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformerna studeras vidare i detaljplanearbetet. Planområdet kommer att innefatta allmän platsmark i form av gata och möjligen även natur eller park.

Bebyggelsen ska vara stadsmässig och hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Området ska byggas i en skala som ger trivsamma miljöer och inbjuder till liv och rörelse på gator, torg och gårdar. Inom projektet ska förutsättningar för social hållbarhet studeras och åtgärder inkluderas som ökar denna i området i stort. Bebyggelsen anpassas till terräng och topografi och områdets anslutning till intilliggande områden är viktig. Trappgränder/passager ska byggas i enlighet med planprogrammet och ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik. Informella gångstråk eller smitvägar ska också finnas genom kvarteren.

I enlighet med naturinventeringen ska en skogsremsa om minst 20 meter behållas närmast Wättingestråket för att säkerställa det ekologiska spridningssambandet. Där bebyggelse föreslås ska stor vikt läggas vid anpassning till befintlig natur för att bevara så mycket som möjligt av blandskogsområdet.

Planområdet ska innefatta en förskola ~~vid~~ i södra delen av området som anges i planprogrammet. Förskolans och gårdsytans utbredning måste dock utredas vidare.

Frågor som behöver utredas vidare under planarbetet

- Planområdets avgränsning.
- Ett detaljerat kvalitetsprogram ska tas fram för planområdet för att säkerställa en hög kvalitetsnivå på gestaltning av offentliga och privata miljöer och för att säkerställa att kraven från plan- och kvalitetsprogrammet efterföljs.
- Förutsättningar och åtgärder som ökar den sociala hållbarheten i området i stort.
- Bebyggelsens anpassning till natur och topografi.
- Parkering för gymnasieskolan ska utredas vidare i och med att detaljplanen kan komma att ta befintlig parkering i anspråk.
- Både befintliga och nya gång- och cykelstråk ska utredas för att säkerställa kopplingen till intilliggande bostadsområden och Wättingestråket.
- Dagvattenhanteringen behöver utredas inom planområdet. Samordning med paraplyprojektet ska ske.
- Förskolans placering och omfattning.

Tidigare ställningstagande

Utvecklingen inom planområdet ska följa de riktlinjer som ges i planprogrammet för Wättingeområdet och kvalitetsprogrammet för Wättingebacken.

Planprogrammet ger riktlinjer för kommande bebyggelse med utgångspunkt i värdeorden: Hållbart, Mänskligt och Aktivt. Medan kvalitetsprogrammet för Wättingebacken fördjupar önskvärda kvaliteter och redovisar principer för genomförandet. Kvalitetsprogrammet för Wättingebacken innehåller en kvartersstruktur med totalt ca 800 bostäder som ska knyta samman Wättingestråket med de befintliga bostäderna vid Granängsringen. Utgångspunkten är att skapa en levande stadsdel med ett mänskligt perspektiv.

Planförfarande

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

Tidsplan

Beslut om planuppdrag	MSU 18 juni 2018
Beslut om samråd	kvartal 4 2018
Beslut om granskning	kvartal 3 2019
Beslut om antagande	kvartal 4 2019
Laga kraft	tidigast kvartal 1 2020

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

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats som en bilaga till start-PM. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

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 ställningstagande

Bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Under förutsättning att de riktlinjer som anges i Start PM, planprogram och kvalitetsprogrammet för programområdet följs, är bedömningen att planläggning för angivet syfte är lämplig.