

Tyresö kommun

Elin Elfström
Planarkitekt

START-PM

2017-11-30

1 (4)

Diarienummer

2017 KSM 1023

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag, Fasanvägen etapp 13

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Fasanvägen, etapp 13 med utökat förfarande.
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

De delar av Brevikshalvön som ännu inte planerats för permanentbebyggelse saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Att allt fler flyttar till området innebär en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området.

Detaljplanen för Fasanvägen etapp 13 är en omvandlingsplan som syftar till att bättre möjliggöra för permanentboende i området genom att kommunal service i form av väg, vatten samt avlopp byggs ut. Byggrätter, tomtstorlekar och inriktning för huvudmannaskap för allmän plats samt vatten och avlopp föreslås följa de riktlinjer som anges i strategi för Östra Tyresö. Arbetet med strategin pågår och ska enligt tidsplanen antas sommaren 2018. I samband med planarbetet kommer en gatukostnadsutredning tas fram som underlag för kommande utbyggnad av gator i området.



Allmänt om planområdet

Fasanvägen etapp 13 är beläget mitt på Brevikshalvön. Planområdets avgränsning utgör en sammanslagning av etapp 13 och etapp 16 i enlighet med tidigare etappindelning. Under planarbetet ska planområdets avgränsning studeras vidare och vid behov justeras utifrån de utredningar som tas fram.

Planområdet är cirka 38 hektar stort och består till stor del av privatägda bostadsfastigheter kring Fasanvägen, Breviksvägen, Rödstjärtsvägen, Rödhakevägen, Hackspettsvägen, Nötskrikevägen, Flugsnappevägen och Talgoxevägen. I västra delen av planområdet, närmast Breviks skola, ligger en allmän yta som idag nyttjas som fotbollsplan. I planområdets sydöstra del finns ett mindre naturområde som utgörs av hållmarksskog.

Markägoförhållanden

Området innehåller 110 privatägda bostadsfastigheter. En bostadsfastighet inom området ägs av kommunen. All allmän platsmark inom planområdet tillhör i dagsläget fastigheterna Trinntorp 1:1 och Tyresö 1:815 och är i kommunal ägo.

Syftet med detaljplanen

Detaljplan för Fasanvägen etapp 13 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området genom att kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Syftet är även att skapa större byggrätter för fastigheterna inom planområdet.

Bakgrund

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930–50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bor mer än hälften permanent i området.

De områden på Brevikshalvön som ännu inte ännu planlagts för bebyggelse syftande till permanentboende saknar idag kommunalt vatten och avlopp och

vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området.

År 2003 antog kommunfullmäktige en fördjupad översiktsplan för Östra Tyresö som anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling. Under 2017 har arbetet att se över etappindelning samt riktlinjer för byggrätter och gatukostnadsprinciper fortgått i arbetet med Strategi för Östra Tyresö. Dessa principer och riktlinjer ersätter, tillsammans med kommunens nya översiktsplan (ÖP 2035), den fördjupade översiktsplanen.

Totalt omfattar detaljplanarbetet i Östra Tyresö 22 etapper, varav detta område utgör etapp 13 och 16. Hittills har de nya planerna för etapp 1-7 samt 9 vunnit laga kraft, medan arbetet med etapp 8 och 11 pågår.

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen (antogs 2017) är planområdet inte utpekade för någon användning utöver bostadsbebyggelse. En del av planområdets västra del, närmast Breviks skola, är i översiktsplanen utpekade som möjligt för tätare bebyggelse. Hur detta ska hanteras ska utredas vidare under planarbetet.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen med undantag för riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt: ”Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt”.

Planförslaget

Detaljplanen ska skapa större byggrätter på befintliga fastigheter. I enlighet med tidigare etapper på Brevikshalvön ska en fastighet vara minst 6000 kvm för att styckas. Tomtens topografi kan göra att en fastighet bäst lämpar sig att styckas i

olika stora delar. Den minsta fastighetsstorlek som tillåts vid styckning är dock 2700 kvm. Möjlighet till avstyckning ska utredas under planarbetet.

Bestämmelser om maximal och minimal fastighetsstorlek ska införas för att säkerställa möjlighet till avstyckning kopplad till gatukostnadsutredningen.

Kommunalt vatten och avlopp kommer att dras in i området, vägarna kommer få en ökad standard samt förses med belysning och i vissa fall gångbanor.

Nyttan med projektet är en förbättrad miljösituation för Kalvfjärden genom att enskilda avlopp och brunnar byts ut mot kommunalt vatten och avlopp. Den kommunala försörjningen av vatten bidrar också till en tryggare försörjning av färskvatten. De positiva miljökonsekvenserna och tryggad vattenförsörjning möjliggör för permanent bostadsbebyggelse med större byggrätter än vad som medges i området idag. Nyttan av att bygga ut kommunala gator är bättre framkomlighet och ökad trafiksäkerhet.

Detaljplanen kan komma att innehålla områden för teknisk försörjning såsom pumpstationer, transformatorstationer och dagvattenanläggningar. För att bevara områdets naturliga karaktär och biologiska mångfald kan förslaget innebära att delar av marken beläggs med skydd av naturen. Likaså kan speciellt kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller byggnader beläggas med skydd. Under planprocessen ser kommunen över om de kommunalt ägda markområdena ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.

Planförfarande

Planarbetet kan ske med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Ett utökat förfarande ska tillämpas eftersom planförslaget medför stora kommunala kostnader och därför bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Tidplan

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| • Uppstart och planuppdrag | MSU 12 december 2017 |
| • Beslut om samråd | hösten 2018 |
| • Beslut om granskning | hösten 2019 |
| • Beslut om antagande | våren 2020 |
| • Laga kraft | tidigast sommaren 2020 |

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

Frågor som behöver utredas under planarbetet

- Planområdets avgränsning ska studeras vidare under planarbetet och vid behov justeras utifrån de utredningar som tas fram.
- Lämpligheten för en utökad bygg rätt ska prövas för fastigheterna inom planområdet. Byggrättsbestämmelser ska ses över för att ta tillvara områdets naturliga karaktär och att sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens beskaffenhet, dvs. naturlig topografi och vegetation.
- Möjlighet till avstyckning ska utredas under planarbetet.
- Delar av planområdet är i översiktsplanen utpekade som möjligt för tätare bebyggelse. Hur det ska hanteras ska utredas vidare under planarbetet.
- Säkerhet med anledning av ras- och skredrisk ska säkerställas genom planarbetet. Detta kan påverka planläggning, anläggning och föreslagna byggrätter. En berg- och geoteknisk utredning bör tas fram.
- Inom planområdet ska en tillfredställande dagvattenhantering säkerställas både på kommunal och enskild mark. Eventuellt kan en dagvattenutredning behöva tas fram.
- Det finns indikationer på att markförorening kan förekomma inom planområdet. Detta ska utredas under planarbetets gång.
- Under planarbetet ska värdefull natur inventeras och skyddas.
- Under planarbetet ska utredas om det finns några kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet. En kulturinventering kan eventuellt behöva tas fram.
- En kommunövergripande bullerutredning (Structor 2016) indikerar att det längsmed Breviksvägen kan finnas risk för buller. Bullerfrågan ska utredas vidare under planarbetet.

- När planen ska genomföras behöver platser tas i anspråk för hantering av massor, material och bodar. Lämplig lokalisering för detta ska utredas vidare under planarbetets gång.
- Behov av tillkommande tekniska anläggningar ska utredas och säkerställas.
- Under planarbetet ska utredas om några av gatorna kommer att utgöra en överstandard. Är så fallet ska kommunen ta kostnaderna som överstiger normalstandard utifrån samma principer som i tidigare etapper.
- Speciella avtal/rättigheter och fastighetsfrågor bör ses över under planarbetet.
- Under planarbetet ska utredas om det finns allmänna platser som ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.

Behovsbedömning

Omvandlingen till område för permanentboende med kommunala vägar, vatten och avlopp anses medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag. Detaljplanens genomförande innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan 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. 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 behövas upprättas.