

Tyresö kommun

Elin Elfström  
Planarkitekt

**START-PM**

2018-05-04

1 (7)

Diarienummer


KSM2018-638

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planuppdrag för Wättingebacken etapp 1

### Förslag till beslut

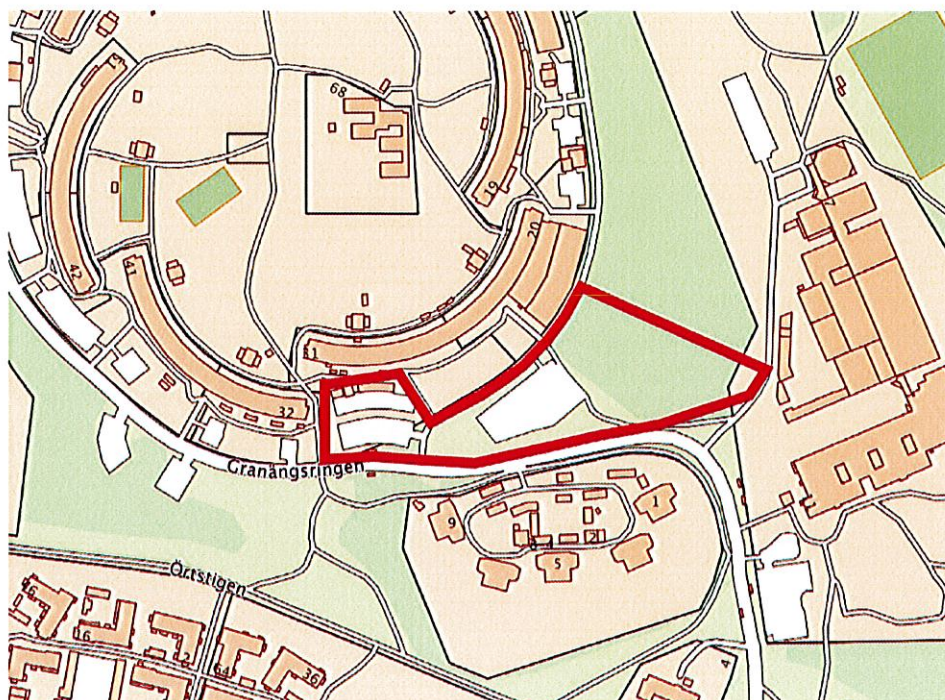
1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Wättingebacken etapp 1 med standardförfarande.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av förordningen 1998:905,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

  
Sara Kopparberg  
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen

  
Ida Olén  
Chef för detaljplaneringsenheten

### Sammanfattning

Under hösten 2017 hölls en markanvisningstävling för den första detaljplaneetappen av Wättingebacken, en ny stadsdel med totalt 800 bostäder. Detaljplanen syftar till att skapa två bostadskvarter, område 1A och 1B, samt ett parkeringshus. En vinnare i markanvisningstävlingen har utsetts för område 1A. För område 1B har ännu inte någon exploatör fastställts. Parkeringshuset kommer att utvecklas av Tyresö bostäder. Nästa steg i processen är ett beslut om planuppdrag.



Översiktsbild över planområdet

## Beskrivning av ärendet

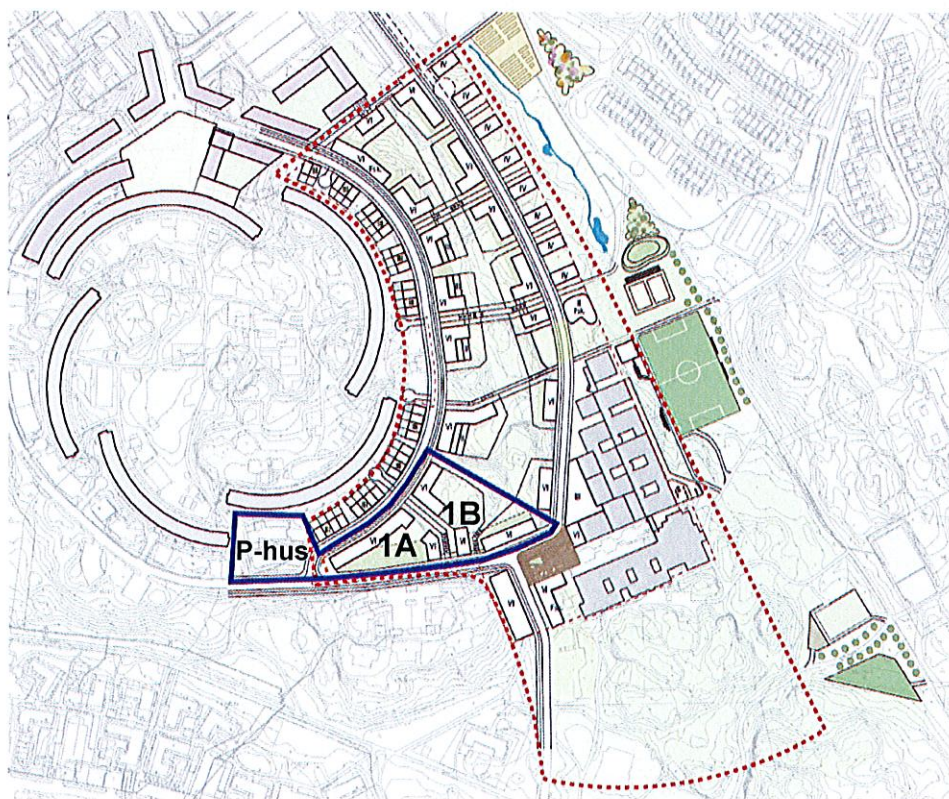
### Bakgrund

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. Syftet med tävlingen var att få genomförbara förslag med hög arkitektonisk kvalitet med höga ambitioner inom social hållbarhet. Totalt inkom fyra tävlingsbidrag, varav samtliga gällde område 1A. Ett förslag framtaget av Sveafastigheter och arkitektbyrån Belatchew vann tävlingen. Under våren 2018 har dialog förts med andra exploatörer gällande direktanvisning av område 1B.



När Wättingebacken byggs ut behövs nya ytor för parkering. De nya bostadshusen kommer tillgodose sina egna parkeringsbehov i garage under kvarteren, medan mark som Tyresö bostäder i nuläget använder som markparkering för boende i Granängsringen kommer tas i anspråk i kommande utbyggnadsetapper. För att redan nu säkerställa parkeringstillgången för Tyresö bostäder föreslås ett nytt parkeringshus tillkomma söder om Granängsringen.

Parkeringshuset är tillsammans med område 1A och 1B den första detaljplane-etappen i Wättingebacken. Totalt planeras utbyggnaden ske i sex etapper.



*Wättingebacken markerat i rött. Etapp 1 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 1 ligger i Wättingebackens västra del. Planområdet är cirka 1,6 hektar stort och marken inom området ägs av kommunen (del av fastigheten Näsby 4:1469) samt Tyresö bostäder (del av fastigheten Nyboda 1:7). I nordväst avgränsas planområdet av Granängsringen med flerfamiljshus, i söder av Farmarstigen med flerfamiljshus från 80-talet och i sydost av Tyresö gymnasium.

Den västra delen av planområdet (p-hus i kartan) används i dagsläget för boendeparkering av Tyresö bostäder. I området finns 65 st markparkeringar och 12 carportar. Här finns också en transformatorstation.

De östra delarna av planområdet (område 1A och 1B) består delvis av en skogsbeväxt sluttning med berg i dagen, och delvis en grusyta som används för parkering och uppställning. På grusytan finns även en återvinningsstation.

### **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 samt ett parkeringshus. Bostadskvarteren i område 1A och 1B följer plan- och kvalitetsprogrammet för Wättingebacken samt tävlingsprogrammet för markanvisningstävlingen. Hållbart, mänskligt och aktivt är viktiga ledord för kommande utveckling.

Typologin för bostadsbebyggelsen i område 1A och 1B är storgårdskvarter. 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. Bebyggelsen anpassas till terräng och topografi och områdets anslutning till intilliggande områden är viktig. En trappgränd byggs därför mellan område 1A och 1B som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Informella gångstråk eller smitvägar ska också finnas genom kvarteren.

Parkeringshuset söder om flerbostadshusen i Granängsringen ingår inte i plan- eller kvalitetsprogrammet. Parkeringshuset är tänkt att ersätta befintlig markparkering för boende i Granängsringen (tillhör Tyresö bostäder) och viktig för att säkerställa parkeringstillgången inför kommande utbyggnadsetapper. Detta kommer att utvecklas av Tyresö bostäder.

### Frågor som behöver utredas vidare under planarbetet

- Parkeringshuset omfattning, volym, skala och gestaltning ska utredas vidare.
- 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 samt tävlingsprogrammet efterföljs.
- Planområdets avgränsning. Allmän plats/gata kan behöva ingå i planområdet för att säkerställa genomförbarheten.
- Förutsättningar för social hållbarhet.
- Områdets anslutning till intilliggande bostadsområden är mycket viktig. Både befintliga och nya gång- och cykelstråk ska därför utredas för att säkerställa kopplingen till intilliggande bostadsområden och Wättingestråket.
- Dagvattenhantering.
- Hantering av trafikbuller.
- Bebyggelsens anpassning till natur och topografi.
- Då delar av planområdet är mycket kuperat bör tillgänglighetsfrågan fortsatt bevakas.
- Samordning av område 1A och 1B i förhållande till trappgränden. Trappgränden ska upplevas trygg och inbjudande.
- Lösning för den återvinningsstation som försvinner i och med planförslaget.

## 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 14 maj 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 miljökvalitetsnormer, 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**

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Under förutsättning att de riktlinjer som anges i tävlings- och kvalitetsprogrammet beaktas under planarbetet, är bedömningen att planläggning för angivet syfte är lämplig.