

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Örjan Lindbeck  
Planchef  
08-578 282 29  
[orjan.lindbeck@tyreso.se](mailto:orjan.lindbeck@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2023-04-05

**Sida**  
1 (10)  
**Diarienummer**  
KSM-2023-301-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## **Planuppdrag för vård- och omsorgsboende på Tyresövägen/Strandallén/Björkvägen**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet**

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för vård- och omsorgsboende på Tyresövägen/Strandallén/Björkvägen med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Louise Bergman  
Tf. Chef Samhällsbyggnadskontoret

## Sammanfattning

Tyresö kommun har tillstånd att bedriva vård- och omsorgsverksamhet i Björkbackens lokaler i Bollmora fram till och med juni 2023, därefter inträder Arbetsmiljöverkets verksamhetsförbud, om inte lokalerna anpassas efter rådande arbetsmiljövillkor. Fastigheten ägs av Tyresö Bostäder AB som hyr ut lokalerna till kommunen. I april 2022 beslutade styrelsen i Tyresö Bostäder att en ombyggnation inte kan genomföras vilket innebär att en ny lösning för ett äldreboende i kommunal regi behövs.

I och med att Björkbackens lokaler avvecklas uppkommer behovet av ett nytt vård- och omsorgsboende i kommunal regi, som behöver stå klart till 2026-2027.

Inriktningsbeslut om ett nytt vård- och omsorgsboende beslutades av Äldre- och omsorgsnämnden 2022-06-01, § 51 och investeringsbeslut fattades av Kommunstyrelsen 2022-06-07, § 105. Besluten rör en hittills tänkt etablering inom fastigheten Bollmora 2:1 på Bondevägen i Bollmora. Ett förslag till detaljplan för de nu aktuella fastigheterna i Strand innebär således att en alternativ placering prövas.

Utgångspunkten är att det nya boendet ska ersätta befintliga boendeplatser i nuvarande Björkbacken samt ha ytterligare kapacitet för att tillgodose ett ökat behov av platser.

Kommunens samhällsbyggnadskontor har genomfört en etableringsanalys för att utreda möjliga placeringar för vård- och omsorgsboenden inom områdena Bollmora och Strand. Resultatet visar att en etablering inom föreslaget planområde innebär goda möjligheter för exploatering. Platsen ger möjlighet till flexibilitet och bedömningen är att de risker som identifierats går att hantera. Platsens största risker anses vara trafikbuller samt den intilliggande masshanteringsplats som ska avvecklas senast januari 2028. Bedömningen är att riskerna kan hanteras och att platsen också är fördelaktigt utifrån tidsperspektivet, då risken för överklagande är förhållandevis låg.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner för markanvändning, där området pekas ut som lämpligt för tät bebyggelse.

Den omgivande bebyggelsen består av småhus, ett flerbostadshus med bostadsrätter samt vårdcentral, handel och service. Befintlig bebyggelse inom det tänkta planområdet består av två byggnader som i och med tänkt exploatering behöver rivas.

Platsen erbjuder närhet till god kollektivtrafik och infartsparkeringar finns att tillgå både vid Strandtorget och vid Strandallén/Videvägen.

Detaljplanarbetet finansieras via medelreserven. Ny- och ombyggnation finansieras inom ramen för investeringsprojektet, som planeras ingå i det av kommunfullmäktige fastställda investeringsprogrammet.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas då platsens förutsättningar bedöms kunna beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

En prövning av barnens bästa kommer att göras under planarbetet.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Tyresö kommun har tillstånd att bedriva vård- och omsorgsverksamhet i Björkbackens lokaler fram till och med den 30 juni 2023, därefter inträder Arbetsmiljöverkets verksamhetsförbud, om inte lokalerna anpassas efter rådande arbetsmiljövillkor. Fastigheten ägs av Tyresö Bostäder AB som hyr ut lokalerna till kommunen. I april 2022 beslutade styrelsen i Tyresö Bostäder att en ombyggnation inte kan genomföras vilket innebär att en ny lösning för ett äldreboende i kommunal regi behövs.

Inriktningsbeslut om ett nytt vård- och omsorgsboende fattades av Äldre- och omsorgsnämnden 2022-06-01, § 51 och investeringsbeslut fattades av Kommunstyrelsen 2022-06-07, § 105. Besluten rör en hittills tänkt etablering inom fastigheten Bollmora 2:1 på Bondevägen i Bollmora. Ett förslag till detaljplan för de nu aktuella fastigheterna i Strand skulle således innebära att en alternativ placering prövas.

Utgångspunkten är att ett nytt vårdboende ska ersätta befintligt antal boendeplatser i nuvarande Björkbacken samt ha ytterligare kapacitet för att tillgodose ett ökat behov av platser.

Äldre- och omsorgsförvaltningen förordar följande inriktning för det nya boendet:

- Ett vård- och omsorgsboende centralt beläget med närhet till handel, service och allmänna kommunikationer.
- Boendet planeras att omfatta 60 platser
- Dagverksamhet

Samhällsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att föreslå möjliga placeringar för två vård- och omsorgsboenden inom områdena Bollmora och Strand samt rekommendera i vilken ordning de bör uppföras med hänsyn till vad som är tidsmässigt fördelaktigt. En etableringsanalys med fokus på övergripande platsspecifika förutsättningar, risker och tidplan har genomförts i syfte att

jämföra markområden och ge svar på var det är lämpligast att bygga ett vård- och omsorgsboende. Analysen visar att ett av alternativen, en etablering inom fastigheterna Strand 1:109, Strand 1:389, Strand 1: 388, Strand 1:391 innebär goda möjligheter för föreslagen exploatering. Exakt placering utreds i planskedet.

### Föreslagen bebyggelse och planområdets utbredning

Uppdraget innebär ett förslag till detaljplan med i huvudsak kvarterersmark där det planerade vård- och omsorgsboende för cirka 60 platser kan möjliggöras. Samtliga funktioner planeras i kommunal regi.



Figur 1. Ortofoto med ungefärligt område för detaljplan markerat i vitt

Det preliminära planområdet är cirka en hektar och omfattar fastigheterna Strand 1:109, Strand 1:389, Strand 1: 388 och Strand 1:391. Om behov av ytor för exempelvis bullerskyddsåtgärder uppstår kan planområdet behöva utvidgas till att också inkludera nuvarande allmän plats i form av park, lokalgata och gångväg på delar av fastigheten Strand 1:2.



Figur 2. Skisser från etableringsanalysen som visar möjlig bebyggelse i två respektive fyra plan (Marge arkitekter 2023)

Det aktuella området bedöms erbjuda en flexibilitet vad gäller placering och utformning av byggnaden. I skisserna i figur 2 har huskroppens avstånd till Tyresövägen anpassats efter bullernivåer och en eventuell framtida breddning av Tyresövägen.

### Beskrivning av området



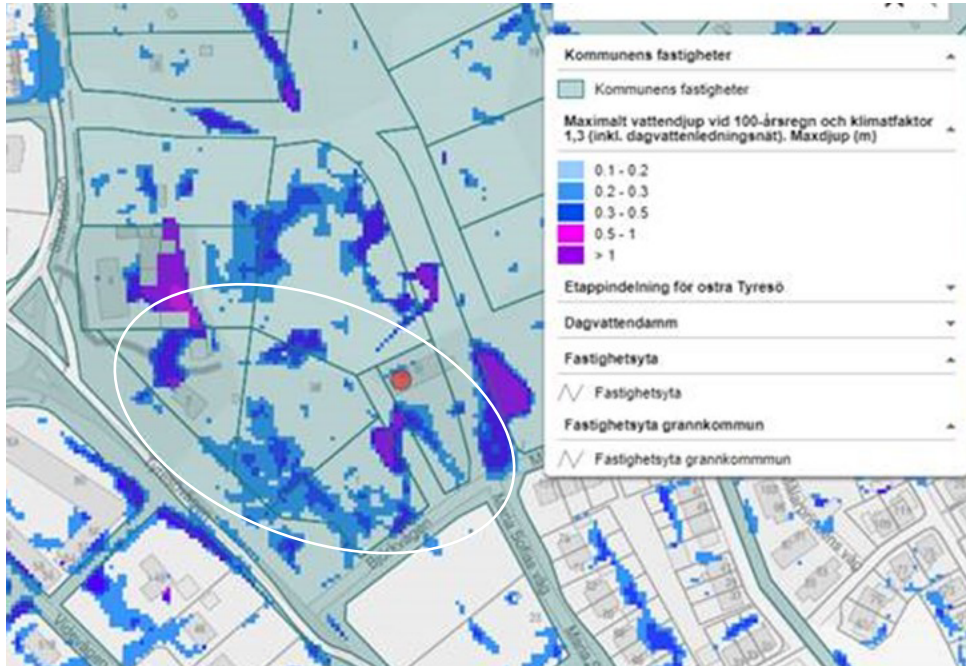
Figur 3. Ortofoto med ungefärligt område för detaljplan markerat i vitt

Området är beläget på nordöstra sidan av Tyresövägen, mellan Björkvägen och Strandallén, cirka 700 meter nordväst om Tyresö Strands centrumområde. I anslutning till planområdet utgörs bebyggelsen i huvudsak av småhus och ett flerbostadshus i sex våningar. Växtligheten inom planområdet består mestadels av blandskog och våtmarkspartier och topografin är relativt plan.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av glacial lera, morän och berg. Sprängningsarbete kan komma att krävas beroende på huskroppens placering.



En viss översvämningrisk finns på delar av platsen men bedömningen är att det kan avhjälpas med skyfallsåtgärder om kommande utredningar visar på behov.



Figur 4. Ortofoto med skyfallskartering (100-årsregn med klimatafaktor 1,3). Ungefärligt område för detaljplan markerat i vitt

Det finns VA-ledningar under mark inom området för föreslagen exploatering som ska beaktas. Kapaciteten på befintliga VA-ledningar behöver utredas inom ramen för planarbetet.

Området är beläget längs med en sträcka av Tyresövägen där bullernivåerna idag överskrider 60 dBA. Den långsiktiga planeringen för Tyresövägens utveckling kommer eventuellt medföra en ökning av trafikbuller samt att bullernivåerna ökar längre in på tomterna då vägen ska breddas.

Tyresövägen är en lokal cykelväg och trafikeras av ett flertal busslinjer med god turtäthet. Planområdet är beläget på cirka tio minuters gångavstånd från Tyresö Strands kommundelscentrum med service, mataffär, bibliotek och restauranger. Vårdcentral finns på södra sidan av Tyresövägen i höjd med planområdet.

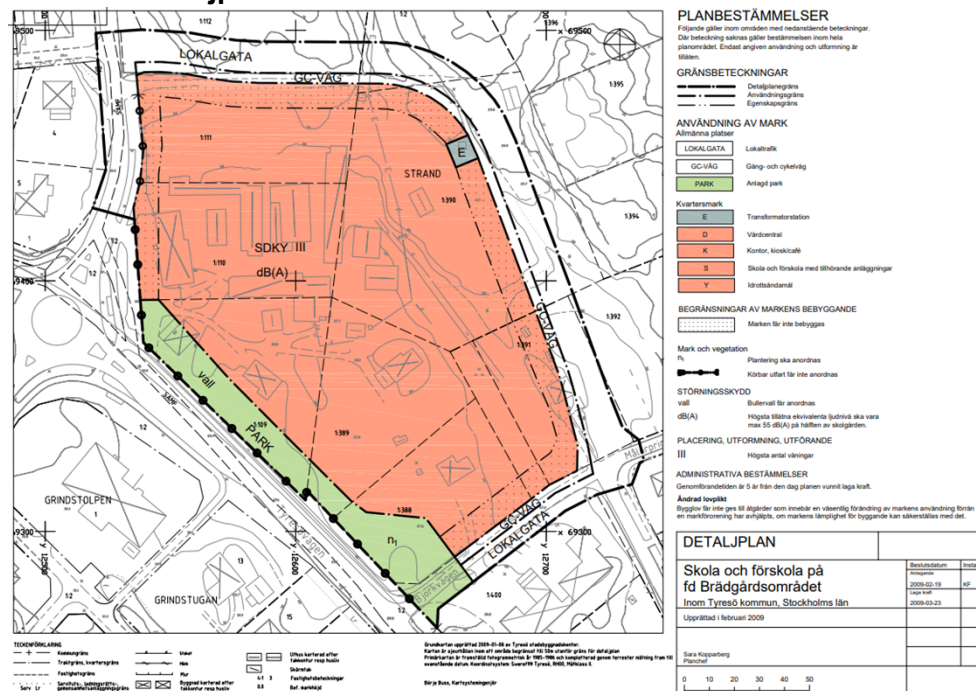
Det finns en yta för masshantering i anslutning till det föreslagna planområdet, öster om Strandallén, nära Tyresövägen. Masshanteringsverksamheten ska vara helt och hållet avvecklad i början av år 2028 och borde av den anledningen inte utgöra något hinder för vård- och omsorgsboendet.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan och kommunala planeringsunderlag

Tyresö Strand beskriv i kommunens översiktsplan som ett område med tätortsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljshus och radhus dominerar, samt viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen.

### Gällande detaljplan



Figur 5. Detaljplan för "Brädgårdsområdet", 2009

Detaljplan 370 för skola och förskola på f d Brädgårdsområdet gäller för området och vann laga kraft 2009. Inom planområdet anges i huvudsak markanvändningen skola, förskola, idrottsändamål, vårdcentral, kontor, kiosk/café. Längs med Tyresövägen anger planen en remsa med allmän plats i form av park. Genomförandetiden har löpt ut.

### Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas då platsens förutsättningar bedöms kunna beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Utifrån översiktsplanens markanvändning är ett vård- och omsorgsboende lämpligt på platsen. Platsen ligger på nära avstånd till kollektivtrafik och relativt nära Tyresö Strands kommundelscentrum med service, mataffär, bibliotek och restauranger.



En naturinventering kan behöva tas fram för att säkerställa att skyddsvärda träd eller miljöer för skyddade arter inte påverkas negativt och att ekosystemtjänster som kommer försvinna inventeras, värderas och ersätts.

Byggnadens placering behöver studeras med hänsyn exempelvis till platsens dagsljusförhållanden, buller från Tyresövägen och eventuella naturvärden på platsen.

Kommunens *Strategi för en attraktiv och väl gestaltad livsmiljö* ska vara vägledande i arbetet med placering och gestaltning. Utöver detta behöver byggnadens planlösning studeras med hänsyn till dagsljus, trafikbuller och verksamhetens behov. Vård- och omsorgsboendets parkering ska kunna lösas på kvartersmark inom de aktuella fastigheterna. Parkeringsnorm behöver studeras utifrån vilken typ av vård- och omsorgsboende som byggs. Projektet ska jobba enligt kommunens trafikstrategi *Tyresö styr mot hållbara transporter* och det arbetssätt kring mobilitet som beskrivs där.

Angöring, in- och utfarter samt ytor för leverans, sophämtning och uttryckningsfordon behöver utredas. Trafikbullernivåerna för byggnaden bedöms kunna hanteras och tyst uteplats kunna ordnas, men en trafikbullerutredning behöver tas fram för att beskriva behovet av åtgärder, så som anpassad fasadutformning eller planlösning.

Platsens lämplighet och förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering behöver utredas under planarbetet.

Eventuellt behov av nätstation behöver tillgodoses. Området bedöms kunna inrymma plats för detta.

### **Prövning av barnets bästa**

Under planarbetet behöver barns eventuella användning av platsen undersökas. In- och utfarter till det nya boendet behöver studeras utifrån trafiksäkerheten. Rörelsemönster för barn i området behöver kartläggas och in- och utfarter placeras med hänsyn till detta. En barnprövning kommer att tas fram under planprocessen.

### **Planförfarande och tidplan**

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020.

- Beslut om planuppdrag, kvartal 2, 2023
- Beslut om samråd, kvartal 1, 2024
- Beslut om granskning kvartal 3, 2024
- Beslut om antagande kvartal 1, 2025
- Laga kraft tidigast kvartal 2, 2025

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

### **Finansiering och ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanarbetet finansieras via medelreserven. Byggnationen finansieras inom ramen för investeringsprojektet, som planeras ingå i det av kommunfullmäktige fastställda investeringsprogrammet.