

Tyresö kommun

**START - PM**  
2012-03-01  
1 (5)

Kent Wiklund  
planarkitekt

Diarienummer  
2013KSM0173

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planuppdrag för detaljplan för äldreboende vid Fornudden

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ett nytt äldreboende inom fastigheterna Kumla 3:1264 och Kumla 3:656. Planen tas fram med normalt planförfarande utan program.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. En miljöbedömning med MKB kommer därför inte att göras i samband med planprocessen.



Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg  
Planchef





Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför påbörjat en diskussion med Tyresö Bostäder om möjligheterna att utveckla fastigheten där gruppboendet Ängsgården idag ligger. På gruppboendet finns totalt 21 lägenheter. Lokalerna är idag för trånga och i behov av upprustning. Det ska därför utredas hur man bäst utökar antalet platser. Om det ska ske med en om- och tillbyggnad av befintliga lokaler, eller att man river det befintliga boendet och uppför ett nytt. I samband med detta tittar planenheten även på möjligheterna att eventuellt utöka den byggbara ytan på kommunens fastighet nordväst om Ängsgården. Fastighetens norra del är idag obebyggd och innefattar en parkeringsplats och grusade bouleanor. Området är avsatt som parkmark.

### **Omgivande bebyggelse**

1950-tals bebyggelsen mellan Gärdesvägen och Kumla allé ägs och förvaltas idag av HSB/BRF Trollbäcken. Mot söder har byggnaderna en vegetationsklädd tidstypisk gavelfasad i gult tegel. I övrigt är husen putsade i gult med delvis inglasade balkonger i svartlackerat smide och garage i souterrängläge. Runt den öppna innergården är sex förskjutna huskroppar, i tre våningar placerade.

På andra sidan Gärdesvägen finns Trollängens äldreboende. Byggnaden är en kraftig byggnadskropp från sent 1990-tal i tre våningar. Fasaden är av ljust tegel och de grönmålade fönstren är placerade i ljusgrå plåtpartier. På taket finns ett inskjutet rödfärgat vindsparti. Byggnaden är något indragen/ svängd i förhållande till gatan, vilket enligt handlingarna var en kompromiss vid uppförandet. Entré och mindre uteplatser och finns mot Gärdesvägen.

Bakom Trollängens äldreboende mot nordväst finns ett antal styckade villatomter mellan Fornuddsvägen och Gärdesvägen.

### **Planenhetens bedömning om platsen**

Fornuddsparken har under de senaste åren utvecklats till en mångfunktionell kommundelspark. Lokaliseringen av utredningsområdet bedöms väldigt bra eftersom det där finns utvecklingsmöjligheter som inte inkräktar på parken utan i stället kan bli en sammankopplande länk mellan parkens centrala delar, villabebyggelsen och flerfamiljsbebyggelsen mot Alléplan. Vid Alléplan i norr finns den kommersiella servicen samlad med livsmedelsaffärer och specialbutiker.

Parkens norra del bedöms idag sakna ett tydligt avslut mot den befintliga bebyggelsen. Det är därför önskvärt att på ett naturligt sätt knyta samman parken med bebyggelsen på den norra sidan om Ängsvägen, villabebyggelsen på nordvästra sidan om Fornuddsvägen och villabebyggelsen nordväst om Kumla allé. Omgivningarna är mycket vackra och rekreationsvärdet bedöms som högt.

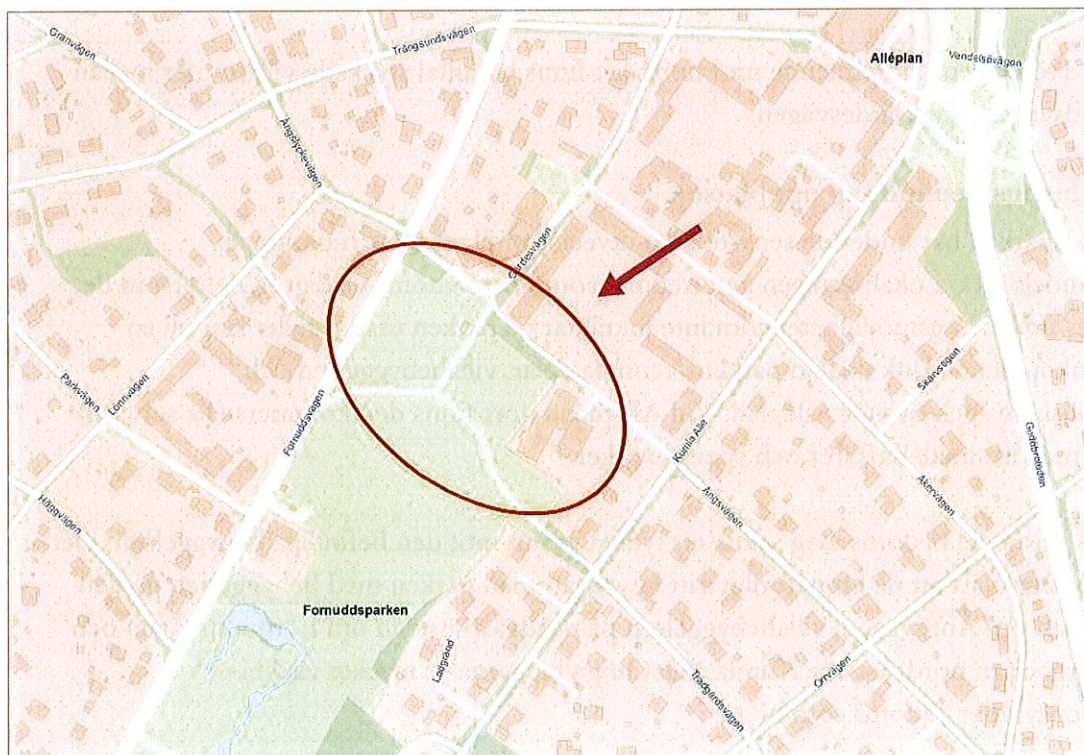
Byggnationen kan därmed utgöra en väl sammanhållen fond mot parken och den differentierade bebyggelsen nordväst om Gärdesvägen. Bebyggelsen direkt norr om Ängsvägen består idag av flerbostadshus och en villatomt. Det förslag som presenteras bör ha en väl genomtänkt arkitektonisk profil och på ett självklart sätt ansluta till den befintliga bebyggelsen.

Parkmiljön erbjuder ett befintligt rekreationsområde där det finns möjlighet till ljusa och öppna byggnader med terrasser ut mot parken och Drevviken. Parkvägarna kan utgöra små skogspromenader direkt utanför entréerna. Frukträd kan planteras på området. I Fornuddsparken finns lekpark för barnbarnen som kommer och hälsar på. En väl utnyttjad bollplan ser till att området inte slumrar in för mycket på kvällen.

Läget vid Fornuddsparken har potential som en fantastisk boendemiljö som erbjuder liv, året runt. Genom att i ett tidigt skede i projektet, planera kring social samvaro, respekt för de äldre och för omgivningarna ökar också möjligheterna för ett lyckat projekt men även att förstärka befintliga sociala-, tillgänglighetsmässiga- och upplevelsemässiga värden.

### Utredningsområde

Föreslaget planområde är beläget i norra delen av Fornuddsparken utefter Ängsvägen mellan Kumla allé och Fornuddsvägen. Planområdet omfattar i nuläget fastigheterna Kumla 3:1264 (fastighetsägare Tyresö Kommun) och Kumla 3:656 (fastighetsägare Tyresö Bostäder).



Ungefärligt utredningsområde



samband eller gröna stråk mellan olika naturområden, satsningar på

### Västra Trollbäcken/ Fornuddsparken

Trollbäcken byggdes ut under 1950- och 1960-talen. En mängd tomter har sedan under åren styckats. Ett centrum har växt fram vid Alléplan-Vendelsövägen. Karaktären hos området i dag är ett villasamhälle med slingrande vägar och en geografi med stora kontraster mellan dalsänkor och skarpa höjder, typisk Södertörnsnatur. Mycket lite av den ursprungliga naturen har lämnats kvar orörd och de ytor som lämnats är bergsryggar och våtmarker. Områdets planläggning visar på brister i dåtidens hantering av gröna parker och mer naturnära parkområden. Under de senaste 10 åren har en stadsdelspark utvecklats, Fornuddsparken (före detta Centralparken). Parken har inslag av dagvattendammar, lek- och sportytor och vilsamma stråk för rekreation. Möjligheter finns att låta denna park få växa ihop med Fornuddsområdet som har stora kulturhistoriska och höga naturvärden som ytterligare kan förädlas.

*Källa: Tyresö kommuns grönplan från 2009*



## Berörda fastigheter

### Kumla 3:1264

Fastigheten består i huvudsak av parkmark. I tillänt del av planområdet finns idag boulevarder med fungerande verksamhet, parkering och en större gräsad plan yta. I direkt anslutning till området finns även en bollplan.



*Del av planområdet Kumla 3:1264 mot nordväst.*

### Kumla 3:656

På fastigheten ligger idag Ängsgården som är ett gruppboende för personer med demenssjukdomar. Byggnaden kan liknas vid tre hopbyggda villor med gemensamma utrymmen som allrum och kök i respektive del. På gruppboendet finns totalt 21 lägenheter. Lokalerna är idag relativt slitna och i behov av upprustning.



*Befintligt gruppboende/ Ängsgården*



## **Planarbetet**

Planarbetet kommer att utreda lämplig placering för ett nytt äldreboende eller ett nytt boende i kombination med det befintliga boendet. En kravspecifikation kommer att tas fram i samråd med socialförvaltningen och fastighetsenheten.

Planarbetet kommer att påbörjas i mars 2013. Inledningsvis under perioden mars-juli 2013 kommer de utredningar som behövs som underlag för detaljplanen att färdigställas. En förstudie kommer inledningsvis att göras för att säkerställa förslagets utformning och anpassning till omgivande bebyggelsestruktur och natur.

Inmätning och inventering bör ske av de träd eller andra naturobjekt som ska tillvaratas. I planarbetet ska vidare utredas hur stråk i form av gångstigar och gång- och cykelvägar intill planområdet ska kunna ansluta till angränsade områden på ett naturligt sätt. En viktig del i planarbetet är att tillvarata och förstärka nödvändiga samband mellan befintliga (sociala- ekologiska- och stadsmässiga) strukturer (park/ centrumbebyggelse/ villakvarter).

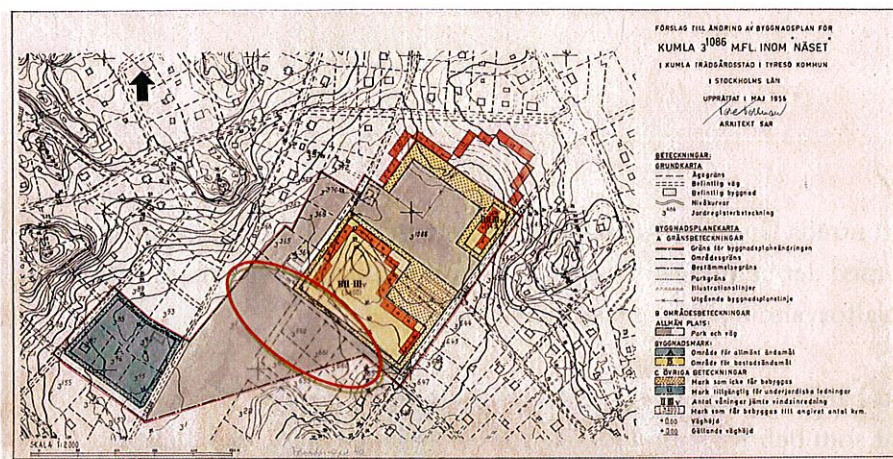
Kommunens mål är att bebyggelsen ska få en tydlig identitet och erbjuda en god boendekvalitet och arkitektur. Möjligheten till gröna tak på bostadsbebyggelsen ska studeras eftersom de infiltrerar och fördröjer regnvatten effektivt.

Bostäderna ska uppföras med god anpassning till terrängen och omgivningen. Både byggnader och utomhusmiljön ska uppfylla kommunens tillgänglighetskrav. Under kommande planarbete utreds vidare bostadshusens placering, våningsantal samt utformning av byggrätterna.

## **Befintliga detaljplaner, DP**

### DP 74

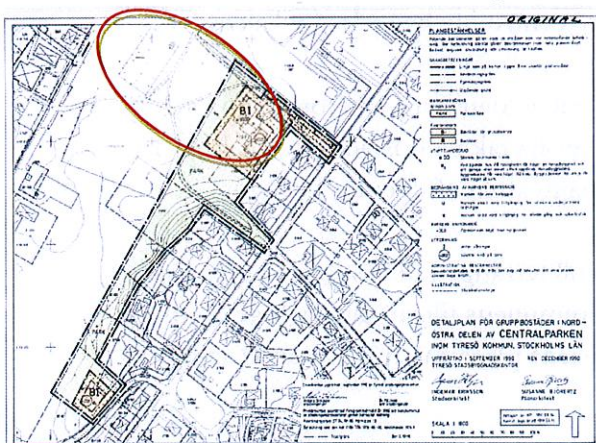
Kumla 3:1264 omfattas av detaljplan 74 som vunnit laga kraft 1957-05-02. Ändamålen är avsatta som parkmark och flerbostadsbebyggelse i tre våningar.



Plankarta nr 74 med planbestämmelser. Ungefärligt utredningsområde markerat.

### DP 240

Kumla 3:656 omfattas idag av detaljplan för nordöstra delen av Centralparken/ nr 240 som vunnit laga kraft 1991-04-11. Området är avsatt för bostäder för gruppboende (byggrätt 1000 m<sup>2</sup> byggnadsarea, BYA) i en våning och parkmark. Genomförandetiden gick ut 2006-04-11. Planen omfattar även en villafastighet i söder.



Plankarta nr 240 med planbestämmelser. Ungefärligt utredningsområde markerat.

### Markägarförhållanden:

Fastigheten Kumla 3:656 ägs av Tyresö Bostäder AB.

Fastigheten Kumla 3:1264 ägs av Tyresö kommun.

### Planförfarande:

Planen tas fram med normalt planförfarande utan program.

### Tidplan:

Planarbetet påbörjas under våren 2013. Samråd beräknas ske under hösten 2013 och antagande beräknas ske under 2014.



**Projektgrupp:**

Kent Wiklund, planarkitekt (delprojektledare).  
Björn Edén, exploateringsingengör (delprojektledare).  
Marlené Guerrerero, arkitekt  
Representant från bygglovsenheten  
Representant projektör/exploatering.  
Representant kart & mät.

**Styrgrupp**

Sara Kopparberg, planchef  
Anders Lind, exploateringschef  
Åke Skoglund, samhällsbyggnadschef

**Beställare:**

Tyresö Kommun/ Social och omsorg

**Behovsbedömning**Preliminärt ställningstagande:

Planområdet bedöms inte innehålla ekologiskt särskilt känsliga områden. I planarbetet ska dock utredas hur byggnationen kan ske på ett sätt som inte innebär för stora ingrepp i den befintliga topografin och gör det möjligt att även fortsättningsvis använda delar av planområdet för hälsa/ rekreation och lek & sport. Bebyggelsens förhållande till Fornuddsparken och bebyggelsen norr om planområdet bör särskilt studeras.

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

I planarbetet kommer att granskas närmare vilka utredningar som kommer att behöva göras gällande trafik/buller, dagvatten, fornlämningar och geoteknik.

**Slutsats**

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för nytt äldreboende inom fastigheterna Kumla 3:1264 och Kumla 3:656. Planen tas fram med normalt planförfarande utan program.