

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Omsorgsboende Tärningen

Fastigheten Nyboda 1:1 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



planområdet

## Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94  
[sbf@tyreso.se](mailto:sbf@tyreso.se) • [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

tyresö kommun



## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning (med genomförande-  
beskrivning)
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnads-  
förvaltningen)
- information om vad en detaljplan är och hur  
detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna  
beskrivning).

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Fastigheten Nyboda 1:1 används idag för förskole-  
verksamhet. Dock är efterfrågan på förskoleplatser i  
upptagningsområdet runt fastigheten inte stor nog att  
motivera en fortsatt användning av fastigheten för  
barnomsorg i dagsläget. Barnen kan istället hänvisas till  
omgivande förskolor, vilket det finns flera av på gångavstånd  
från planområdet.

Utöver ansvaret för barnomsorg har kommunen också  
ansvar för att personer med fysiska och psykiska  
funktionshinder ges förutsättningar att leva ett så normalt liv  
som möjligt. En av kommunens skyldigheter är att inrätta  
bostäder med särskild service, som exempelvis  
gruppboheter eller servicelägenheter.

Det är svårt att förutsäga det framtida behovet av  
kommunala verksamheter som t.ex. gruppboheter eller  
förskolor eftersom det styrs av flera olika faktorer, såsom  
människors olika behov samt flyttströmmar och dylikt. Därför  
försöker kommunen ha god framförhållning i den fysiska  
planeringen. Detta innebär att även om inte behovet av  
förskoleverksamhet förväntas bli stort inom de närmsta åren  
kan denna situation snabbt ändras. Av den orsaken är det  
viktigt att i samband med detaljpaneläggning beakta dessa  
framtida behov och planera för dem redan i ett tidigt skede.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2012-05-15  
att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta  
förslag till ny detaljplan för Nyboda 1:1, samt utreda  
möjligheten att utöka bygggrätten för fastigheten. Planarbetet  
sker med enkelt förfarande. I uppdraget ingår samråd.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur  
marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är  
reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), läs mer om  
planprocessen på sista sidan.

Syfte Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att även bedriva omsorgsboende inom fastigheten Nyboda 1:1, som idag är förskola.

## PLANDATA

Lägesbestämning Det aktuella planområdet ligger på Granängsvägen 9 i Bollmora i centrala Tyresö, strax norr om Granängsringen och söder om kommunens reservvärmeverk.

Areal Planområdet utgörs av fastigheten Nyboda 1:1, som har en yta på ca 2704 kvm.

Markägoförhållanden Fastigheten Nyboda 1:1 är i kommunal ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Området har inga riksintressen.

Översiktsplan I den kommuntäckande översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen 17 april, 2008 beskrivs området som befintlig bebyggelse.

Gällande planer Fastigheten omfattas av en detaljplan från 2002 med ändamålet förskola i en våning. Användningen var densamma även i tidigare plan från 1965, men ändrades 2002 för att tillåta förråd och lekgård på vad som i tidigare plan betecknats som park- och prickmark.

Behov av miljöbedömning Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Eftersom förslaget inte innebär några större yttre förändringar anses det inte innebära någon negativ påverkan på omgivningen.

Inga kända natur- eller kulturvärden finns inom området. Planen kommer inte ge upphov till ökad trafik jämfört med nuläget. Omsorgsboenden genererar generellt lägre trafikmängder är barnomsorg. Vid en framtida återgång till förskoleverksamhet, återgår trafikmängden sannolikt till dagslägets, vilket det finns kapacitet för. Att flytta barnen till närliggande förskolor beräknas inte heller generera några ökande trafikmängder då avståndet till dessa är så kort.

Gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft klaras med god

marginal både innan och efter planändringen.

Fastigheten utsätts för visst buller från Granängsringen och Granängsvägen, men i dagsläget överskrids inte de godkända bullernivåerna för bostäder om 55 dB(A).

En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintlig mark och natur

Större delen av den obebbyggda marken på fastigheten är hårdgjord yta, formgivet för lekändamål. Resterande del, främst mot gångvägen och värmeverket, är trädbevuxet.

Fastigheten ligger i upphöjt läge jämfört med Granängsvägen och Granängsringen. Söder och öster om fastigheten finns en trädbevuxen slänt, som fungerar som en grön buffertzona mellan fastigheten och gatorna.

Området består till största delen av hållmarkstallskog, med berg i dagen, med inslag av främst asp och björk. På prickad mark kan befintliga träd med fördel bevaras, som en grön buffertzona mot omgivande bebyggelse och trafik.

Området innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden, se även behovsbedömning ovan.

Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av flerbostadshus i 5–8 plan, samt kommunens reservvärmeverk och Nyboda skola.



Slänten mellan Tärningen och Granängsvägen

Bebyggelse och  
anläggningar

Fastigheten är bebyggd med en 735 kvm stor förskolebyggnad i en våning med tillhörande förrådsbyggnader. Byggnaden är från tidigt 1970-tal och klädd i röd träpanel. På förskolegården finns förråd och ett s.k. miljöhus för avfallshantering.

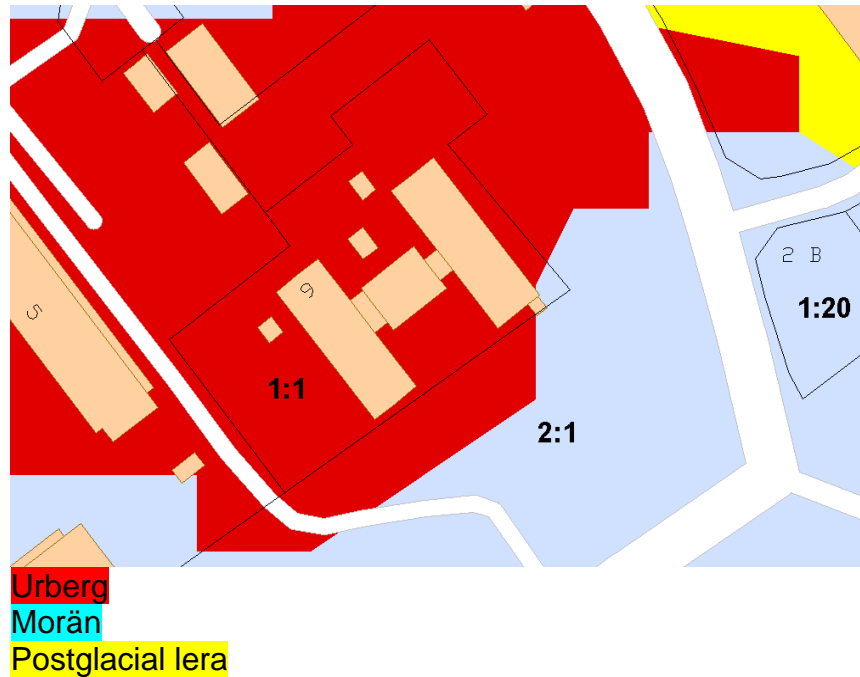


*Befintlig bebyggelse, sedd från gångvägen.*



*Befintlig bebyggelse sedd från nordväst.*

**Geotekniska förhållanden** Jordarterna i området består till största delen av urberg (rött i karta) i den västra delen, samt en liten del morän (ljusblått) i fastighetens östra hörn. Grundförhållandena bedöms som goda.



## Radon

Mark och berggrundsförhållandena är av s.k. lågrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark- och grundvatten bedöms inte utgöra några hälsorisker.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

## Buller

Regeringen har i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 definierat vilka riktvärden för buller som bör gälla för bostäder.

Utrymme	Högsta bullemnivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)		
- vid fasad	55*	
- på uteplats	-	70

*Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).*

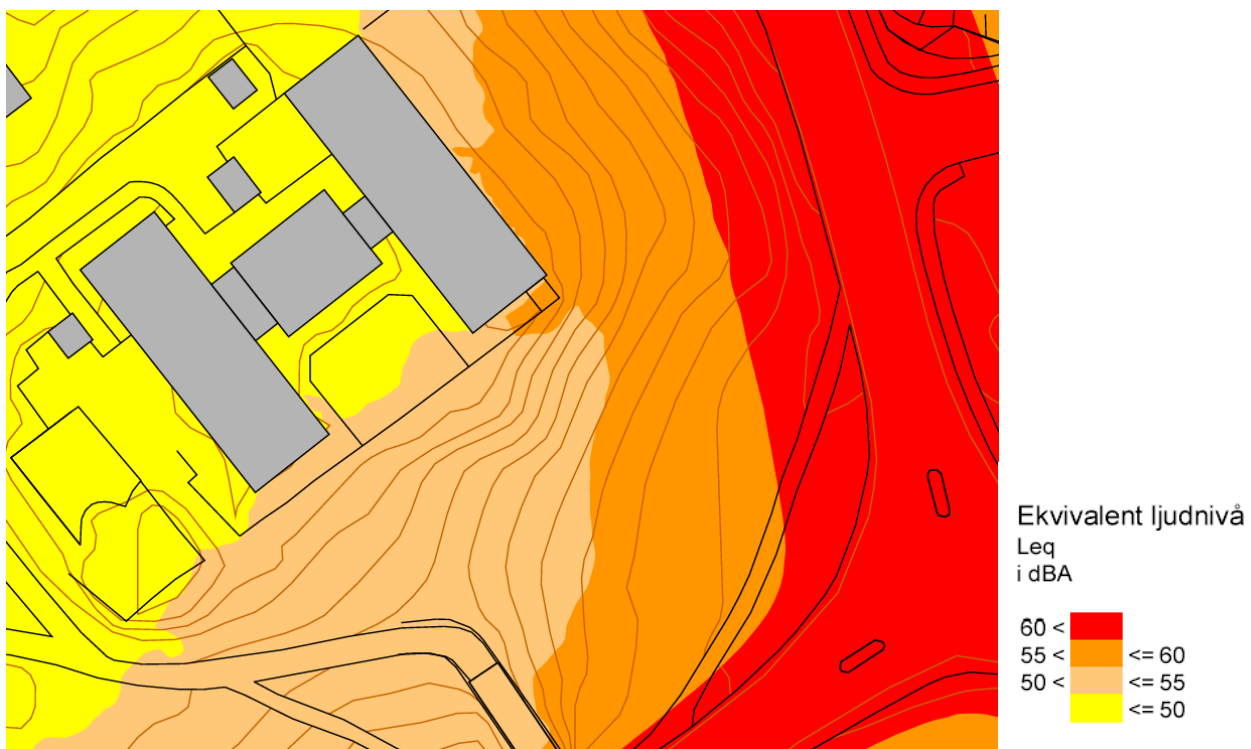
Dessa riktvärden ska vara vägledande för bedömningar med hänsyn taget till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

Antalet boende i Tyresö ökar och i och med det samt den

normala procentuella trafikökningen kommer antalet fordonsrörelser också att öka. Detta kommer att innebära mer buller vid Granängsvägen och Granängsringen. Eftersom att det fanns misstanke om att ljudnivåerna vid Tärningens fasader översteg riktvärdet för buller vid bostäder, 55 dB(A), genomfördes en bullerutredning i oktober 2012. Utredningen visade att gränsvärdet inte överskrids i dagläget. Dock kan gränsvärdet, med den beräknade trafikökningen, överskridas i framtiden.

Som bullerutredningen nedan visar är det östra hörnet av fastigheten extra utsatt för trafikbuller. För att skapa en bra ljudnivå i bostäderna föreslås därför att mindre bullerkänsliga användningsområden som exempelvis gemensamhetsutrymmen eller kök eller badrum förläggs i det läget. Bullervärdena inomhus kan även minskas genom tekniska lösningar, som extra isolering och särskilda fönster.

Bullerutredning utförd 2012 av ÅF Infrastructure AB:



Ljudnivåer 2m över mark

#### Brandrisk

Planområdet är beläget intill kommunens reservvärmeverk, vilket har cisterner med brandfarlig vätska. Topografin anses dock gynnsam eftersom ett läckage av brandfarlig vätska troligen inte skulle spridas mot planområdet. För händelsen av en cisternbrand ligger det norra hörnet inom skyddsavståndet för svårutrymd byggnad. Därför föreslås att

lokalerna planeras så att icke svårutrymd verksamhet, såsom exempelvis personalrum eller annat utrymme riktat till användare utan nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga, placeras i det aktuella hörnet. Den övriga byggnaden ligger utanför skyddsavståndet och har lättillgängliga utrymningsvägar åt tre håll, varför den inte anses svårutrymd.

## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelse

Förslaget innebär att ändamålet i detaljplanen ändras, för att även tillåta omsorgsboende. Ändamålet förskoleverksamhet föreslås dock behållas, för att möjliggöra flexibilitet i den framtida användningen.

Planområdet utgör ca 2704 kvm. Den befintliga förskolebyggnaden är ca 735 kvm i ett plan. Byggnaden föreslås behållas och byggas om för att anpassas till det nya ändamålet omsorgsboende. Befintligt utförande, med fasader i rödmålat trä, kan med fördel behållas.

Det som nu är förskolegård behöver tillgänglighetsanpassas och anpassas till den nya bostadsfunktionen.

### Landskapsbild och gestaltning

Områdets karaktär kännetecknas idag av sitt upphöjda läge och den omgivande hållmarkstallskogen.

Det anses positivt om så mycket som möjligt av naturmarken sparas för att bevara denna karaktär, samt som en grön buffertzon mot omgivande bebyggelse och trafik.

### Rekreation

Planområdet ligger väl försörjt av gröna promenadstråk. Exempelvis går närbelägna Wättringe gårdsväg genom ett Bollmoradalens grönstråk, och leder till sjön Tyresö-Flaten. Vidare söderut ligger Tyresta Naturreservat. Dessa områden har höga natur- och rekreationsvärden och bör ses som en stor resurs som bl.a. promenad- och utflyktsområde för ett framtida omsorgsboende.

### Offentlig service

Den närmaste livsmedelsbutiken finns idag vid Granängsringen 2, ca 150 m sydöst om planområdet. I Granängsringen finns även restaurang och frisör bl.a. Avståndet till Tyresö centrum, som har ett brett utbud av kommersiell och social service, är ca 820 meter.



Gator och trafik	<p>Närmsta anslutande väg är Granängsvägen, vilken går mellan Granängsringen och Bollmoravägen, som leder till Tyresö centrum. Granängsvägen och Granängsringen är bussgator och är relativt vältrafikerad under vissa delar av dygnet, främst morgnar och eftermiddagar.</p> <p>Granängsvägen är försedd med trottoar, och Bollmoravägen med en gång- och cykelbana, så det är lätt att ta sig till fots till Tyresö centrum.</p> <p>Det är också möjligt att nå Tyresö centrum till fots eller cykel genom Bollmoradalens grönstråk, via gångbron från Tärningen och gång- och cykelvägen under Granängsringen till gång- och cykelvägen Wättringe gårdsväg, som löper genom grönstråket till Tyresö centrum.</p>
Parkering	<p>Det är viktigt att minibuss/handikapptransport kan angöra byggnaden. Detta kan medföra att befintligt sophus, norr om huvudbyggnaden, kan behöva flyttas. Ett par parkeringsplatser för boende, besökare eller personal kan vid behov också anordnas på ytan norr om Tärningen.</p> <p>I dagsläget använder Tärningens personal och besökare parkeringar på Akelius mark i anslutning till planområdet. Den lösningen är möjlig även i fortsättningen.</p>
Kollektivtrafik	<p>Den närmaste busshållplatsen ligger på Granängsringen, ca 110 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 812 (Tyresö C- Stockholm C), 824 (Tyresö C – Handenterminalen) och 872 (Tyresö C – Gullmarsplan) samt nattbuss 491 (Sergelstorg – Nyfors).</p>
Tillgänglighet och säkerhet	<p>Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.</p>
Barnkonsekvenser	<p>Planen möjliggör för en fortsatt eller framtida återgång till förskoleverksamhet. Planområdets läge, mitt i Bollmora och på gångavstånd från flera grupper av flerfamiljshus anses positivt ur ett barnperspektiv.</p>
Konsekvenser för jämställdhet	<p>Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och till det befintliga gång- och cykelvägnätet vilket kan ses som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.</p>

## TEKNISK SERVICE/FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Dagvatten	I närheten av fastighetsgränsen finns befintlig anslutning till

det kommunala dagvattennätet.

Värme	Planområdet är anslutet till fjärrvärme. För uppgifter kontakta Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.
Avfall	I dagsläget finns ett miljöhus på fastigheten.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Förfarande	Planarbetet har skett med enkelt planförfarande
Tidplan	Beslut om planuppdrag och samråd i MSU 15 maj, 2012
	Samråd december 2012
	Antagande i Kommunstyrelsen mars 2013
	Laga kraft, tidigast mars/april 2013
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När planens genomförandetid börjar har fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	Planområdet innefattar ingen allmän platsmark. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till servicecentral. Fastighetsägaren ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och anläggningar inom den egna fastigheten.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Nyboda 1:1 ägs av Tyresö kommun.

För att genomföra denna plan kommer ingen fastighetsbildning att krävas.

## EKONOMISKA FRÅGOR

- Vatten och avlopp (VA) Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.
- Bygglov Bygglövsavgift m.m. debiteras enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa. Avgiften för bygglov består förutom bygglövsavgiften av nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll.
- Planavgift Socialförvaltningen har betalat planavgift till samhällsbyggnadsförvaltningen för framtagandet av detaljplanen.
- Ei För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning inom kvartersmark kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
- Tele För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Planläggningen sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi.
- Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
- Medverkande tjänstemän Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:
- Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt  
Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

### 1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

### 3. Underrättelseskede

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planförslaget skickas återigen till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter underrättelsen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen.

### 4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen antar planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till Länsstyrelsen och i sista hand till Mark- och miljööverdomstolen.

### 5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.