

Tyresö kommun  
Kent Wiklund  
planarkitekt

START - PM  
2015-02-27

1 (5)

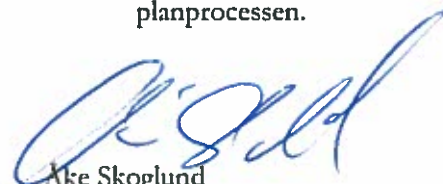
Diarienummer  
2015KSM0173

miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planuppdrag för detaljplan för skola, förskola, äldreboende och bostäder vid Fornudden

### Förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för skola, förskola, äldreboende och bostäder primärt inom, eller inom del av fastigheterna: Kumla 3: 93, 3: 656, 3: 1247 och 3: 1264. Planen tas fram med utökat förfarande.
2. 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

  
Heléne Hallberg  
planchef

### Sammanfattning

Ärendet avser planuppdrag för detaljplan för att möjliggöra skola, förskola, äldreboende och bostäder i och vid Fornuddsparken i Trollbäcken. Detaljplanen tas fram med ett utökat förfarande.

tyresö kommun



## Beskrivning av ärendet

Kommunen har tidigare haft svårt att tillgodose skolornas och förskolornas lokalbehov och i kommunens skolutredning, framtagen under 2014, benämns lokalsituationen i Trollbäcken som särskilt akut. Nu avser därför kommunen att ta ett samlat grepp kring hur skollokaler framöver ska organiseras och utvecklas för att bli mer effektiva, ändamålsenliga och flexibla.

På Fornuddens skola går idag ca 375 elever (mars 2014). Enligt utredningen föreslås att en ny skola byggs i västra Tyresö (Trollbäcken) som ersätter nuvarande Fornudden skola. Den nya skolan bör bereda plats för ca 700 elever från förskoleklass till årskurs 9. Utöver skola F-9 i Fornudden bedömer utbildningsförvaltningen det finns ett behov av en ytterligare förskola med plats för ca 120 barn.



Översiktbild västra Tyresö, utredningsområdets läge markerat med en punkt.

Äldreomsorgen i Tyresö är i behov av nya vårdplatser och prognosen är att ett nytt omsorgsboende med ca 60 platser kommer att behövas ca år 2017-18 i Trollbäcken. Många äldre bor idag kvar i sina villor i området vilket för med sig att hemtjänstens arbete både blir svårt och kostnadskrävande. De äldre tvingas då söka sig till befintliga omsorgsboenden som bara kan erbjudas i andra delar av kommunen eller i andra kommuner där Tyresö hyr platser. Socialförvaltningen anser att det är bättre att möta efterfrågan på plats och att det innebär en stor social trygghet för de äldre att kunna bo kvar i Trollbäcken. I området finns det befintliga boendet Trollängen, där kapaciteten inte räcker, och Ängsgården, där lokaler är i behov av upprustning.

Samhällbyggnadsförvaltningen har 2012 påbörjat ett planarbete för att utreda möjligheterna till att uppföra ett nytt äldreboende i Fornuddsparkens norra del. Planarbetet avbröts i samband med att skolutredningen presenterades i december 2014.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att möjligheterna till nya bostäder inom befintliga skoltomten bör utredas i samband med planarbetet. I Trollbäcken är det ont om lämplig mark för att möjliggöra nya bostäder. Efterfrågan på framförallt lägenheter i Trollbäcken bedöms hög.

Samhällsbyggnadsförvaltningen avser nu genom detta planuppdrag ta ett samlat helhetsgrepp på området och behoven.



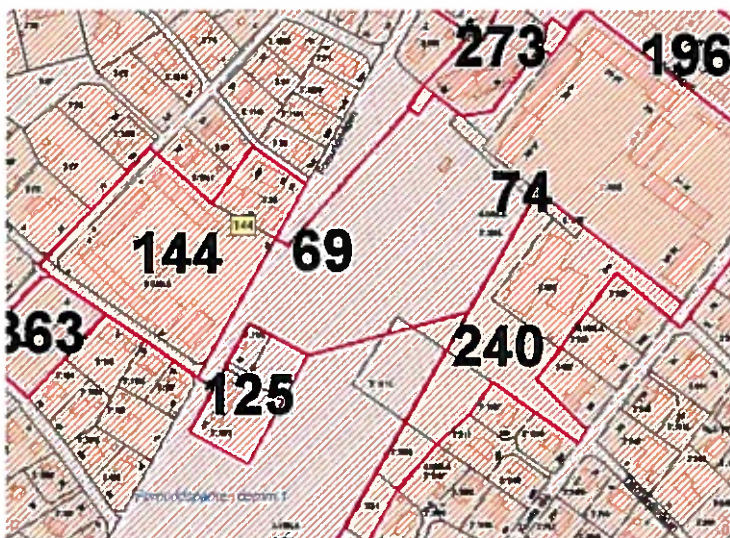
Översiktbild, med föreslagen ny markanvändning markerad i ungefärligt läge: (1) Skola, (2) förskola, äldreboende och bostäder.

Omgivande befintlig bebyggelse runt parken och utredningsområdet består till största delen av lägre villabebyggelse. I området nordost om parken, mot Alléplan är den befintliga bebyggelsen i 3-4 våningar. Den befintliga Fornuddsskolan i väster är i huvudsak en våning och gruppboendet Ängsgården i öster är i en våning.

Planområdet omfattar primärt fastigheterna: Kumla 3: 93, 3: 656, 3: 1247 och 3: 1264. Norra delen av planområdet är idag obebyggd och innefattar parkering, grusade boulevaner och gräsade parkytor. Området är avsatt som park- eller naturmark i befintliga detaljplaner (DP 69, 74 och 240). Fastigheterna Kumla 3: 1247 och 3: 93 där Fornudden skola finns idag, är



planlagd för allmänt ändamål (DP 144). Fastigheten 3:656 är planlagd för gruppboende (DP 240). Ett mindre område avsatt för teknisk försörjning i parkens norra del försörjning berörs (DP 273). Genomförandetiden för samtliga detaljplaner inom föreslaget planområden är avslutade.



*Översiktbild gällande detaljplaner i området.*

Utredningsområdet omfattas av s.k. § 113 förordnade enligt byggnadsförordningen som gäller till dess att det ändras eller upphävs. Lagen har nyligen ändrats men reglerna gäller t.o.m. år 2018. För att kunna planlägga en sådan allmän platsmark som kvartersmark för krävs att kommunen begär hos länsstyrelsen att förordnandet ska upphävas.

### **Markägareförhållanden**

Fastigheterna Kumla 3:93, 3: 1247 och 3: 1264 ägs av Tyresö kommun.

Fastigheten Kumla 3:656 ägs av Tyresö Bostäder AB.

I utredningsområdet finns markavvattningsföretag med okända sakägare.



*Flygfoto, med kommunens fastigheter markerade.*

## Planförfarande

Detaljplanen bedöms ha ett betydande intresse för allmänheten genom att planarbetet kommer att innefatta flera viktiga kommunala funktioner som också kommer att medföra stora kommunala investeringar. Detaljplanen bedöms heller inte ha ett tydligt stöd i översiktsplanen. Sammantaget bedömer kommunen därför att detaljplanen ska tas fram med ett utökat förfarande.

## Tidplan/ beslut

Planuppdrag	MSU	2015-03-11
Beslut om samråd:	MSU	kv. 2 2015
Granskning	KS	prel. kv. 3 2015
Antagande	KS	prel. kv. 1 2016

## Behovsbedömning

### Preliminärt ställningstagande:

Planområdet bedöms inte innehålla ekologiskt särskilt känsliga områden.

Problem med stillastående vatten och översvämningsrisk kan förekomma i områdets lägsta delar och särskilda hänsyn måste därför tas till detta i planarbetet framförallt vid utformningen av planbestämmelser.

Området har problematiska geotekniska förutsättningar men redan genomförda utredningar visar att området är möjligt att bebygga.

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.

Bilaga 1: Behovsbedömning (separat dokument)