

Tyresö kommun  
Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef  
Kent Wiklund, planarkitekt

YTTRANDE  
2015-06-23  
1 (2)

Diarienummer  
2015KSM0368

Kommunfullmäktige

## Svar på motion "Utveckling av Trollbäcken istället för inskränkning av Fornuddsparken"

### Förslag till beslut

Motionen anses besvarad.

Ake Skoglund  
Samhällsbyggnadschef

Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

### Beskrivning av ärendet

Socialdemokraterna har inkommit med en motion angående planering och placering av ett nytt särskilt boende och skola vid Fornuddsparken. I motionen föreslås bland annat att den så kallade Kringlantomten (Kumla 3:533, nuvarande fritidsgården Kringlan) planläggs för ett särskilt boende istället för det läge vid Fornuddens skola som för närvarande är under planläggning. På så sätt skulle Ängsgården kunna byggas om och rymma ytterligare platser. Det särskilda boendet på Kringlantomten skulle, enligt motionen, även kunna kombineras med fritidsgårdsverksamheten och bibliotek.



## Förvaltningens bedömning

I Trollbäcken bor en stor andel äldre och många vill bo kvar i sin kommunal del även när de inte kan bo hemma längre. Enligt äldreomsorgens prognos kommer ett nytt omsorgsboende med ca 60 platser att behövas ca år 2017-18 i Trollbäcken.

Trollbäcken är samtidigt den kommunal del som har störst brist på mark som är lämpliga för kommunala behov. Det särskilda boendet Ängsgården som ligger i Fornuddsparkens norra del är dessutom i mycket dåligt skick och behöver på sikt ersättas.

Samhällbyggnadsförvaltningen fick därför i mars 2013 planuppdrag för att utreda möjligheterna till ett nytt äldreboende i Fornuddsparkens norra del. Området bedömdes lämpligt ur flera aspekter, bland annat närheten till kollektivtrafik och service.

Planförslaget var på samråd under sommaren 2014, men planarbetet avbröts i samband med att skolutredningen (Utredning av lokaler, förskolor och grundskolor i Tyresö kommun) presenterades i december 2014. Enligt utredningen som tagits fram på uppdrag av barn- och ungdomsförvaltningen finns ett behov av en ny större skola och förskola i västra Trollbäcken som ska bereda plats för ca 700 elever (F-9) samt 120 förskolebarn. Den nya skolan ska ersätta den befintliga Fornuddsskolan (F-6, med ca 350 elever).

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse när kommuner planerar för skolverksamhet.

Samhällbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att Fornuddsskolans befintlig skoltomt inte kan uppfylla kraven på friyta per elev när skolan nu planeras dubblera elevantalet, trots att våningsantalet ökas. En ny placering för skolan och den tillkommande förskolan behövde därför hittas.

De största möjligheterna till en bra skolmiljö och långsiktiga förutsättningar att bedriva ändamålsenlig verksamhet har därför bedömts vara i den norra delen av Fornuddsparken. Med föreslagna placering kan hänsyn tas till största möjliga vistelseyta men också möjlighet för barnen att, under dagtid, slippa korsa trafikerad väg, till- och från parken som då på ett annat sätt kan användas som ett komplement till skolgården. Den föreslagna placeringen gör också att barnen kan gå kvar i befintlig skola medan den nya byggs.

En konsekvens av föreslagen skolplacering blir att det särskilda boendet (med ca 60 lägenheter) som tidigare föreslagits i Fornuddsparkens nordvästra del, nu istället flyttas till den nuvarande skoltomten. Möjlighet finns att påbörja bygget av det nya särskilda boendet samtidigt som verksamheten på Ängsgården och Fornuddens skola kan fortgå. De boende på Ängsgården kan sedan succesivt flytta över till det nya boendet allteftersom byggnationen av den nya skolan i parkens norra del påbörjas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 11 mars 2015 ett nytt planuppdrag som förutom ett nytt äldreboende, även inkluderade skola, förskola och bostäder (för fastigheterna Kumla 3: 93, 3: 1264, 3: 1247, 3: 656 m.fl.).

Fastigheten som föreslås för äldreboendet är ca 3650 m<sup>2</sup>. Fastighetens föreslagna tomstorlek möjliggör ett äldreboende om ca 5000 m<sup>2</sup> BTA inkl. parkering och vistelseytor men att fastighetsstorleken kan ses som ett minimum. Jämförelse kan göras med den tidigare föreslagna fastigheten i parkens norra del som hade en area om ca 6500 m<sup>2</sup>.

Enligt en trafikmätning passerade ca 1300 fordon Fornuddsskolan per vardagsdygn i höjd med Fornuddsskolan (år 2014), varav ca 80 tyngre fordon. Enligt den bullerutredning togs fram under 2014 är det möjligt att uppföra ett äldreboende med en yttre ljudmiljö som uppfyller kraven. Problem med buller, framförallt från bussar på Fornuddsvägen, bedöms kunna avhjälpas och tekniska hjälpmedel som t.ex. inglasade balkonger. Övriga lägenheter berörs inte av buller. Många av de boende på äldreboendet är sängliggande och tillbringar mycket av sin vakna tid i sin lägenhet. Ljudmiljön blir därför extra viktig. Lägenheterna kommer till största delen vara enkelsidiga och kraven på de yttre miljöerna ska därför vara högt ställda. Direkt närhet till Fornuddsparken och möjlighet till en gemensam bullerskyddad uteplats bedöms som en stor tillgång för boende, besökare och personal eftersom många av de boende kommer vara i behov av stöd vid utevistelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer sammantaget att fastigheten Kumla 3:93 är ändamålsenlig för ett nytt särskilt boende enligt den kravspecifikation som tagits fram av, och enligt de krav på genomförande som finns från socialförvaltningen.

### Fastigheten Kumla 3:533 (fritidsgården Kringlan)

Fastigheten ligger mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden. Norr om fastigheten ligger Trollbäckens kyrka. I söder och väster angränsar fastigheten befintliga villafastigheter och mot öster Vendelsövägen. Fastigheten ligger i direkt närhet till Alléplan med närhet till service och kommunikationer. Fastigheten är 2780 m<sup>2</sup>. Gudöbroleden (som också är transportled för farligt gods) trafikeras (år 2013) av ca 10 000 fordon per dygn (årsmedeldygn), varav ca 1040 fordon tyngre trafik per dygn. Vendelsövägen trafikeras (år 2009) av ca 3800 fordon per dygn (vardagsmedel) på sträckan mellan Skolvägen och Klockvägen, varav ca 450 fordon tyngre trafik per dygn.

En jämförande byggnad för ett äldreboende i ca 3,5 våningar beräknas ge en ungefärlig byggnadsarea (BYA) på ca 1400 m<sup>2</sup> (se illustration nedan). Möjligheten att anlägga ex. parkering i kombination med kvalitativa vistelsezoner på, eller i direkt närhet till fastigheten bedöms begränsade med hänsyn till den BTA som kommer att krävas.

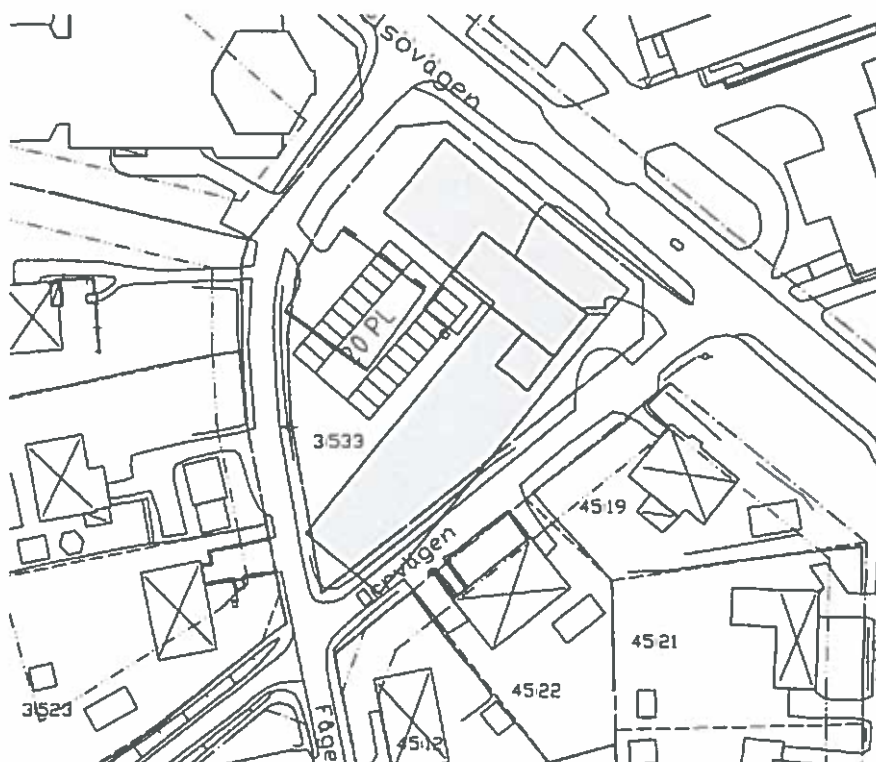
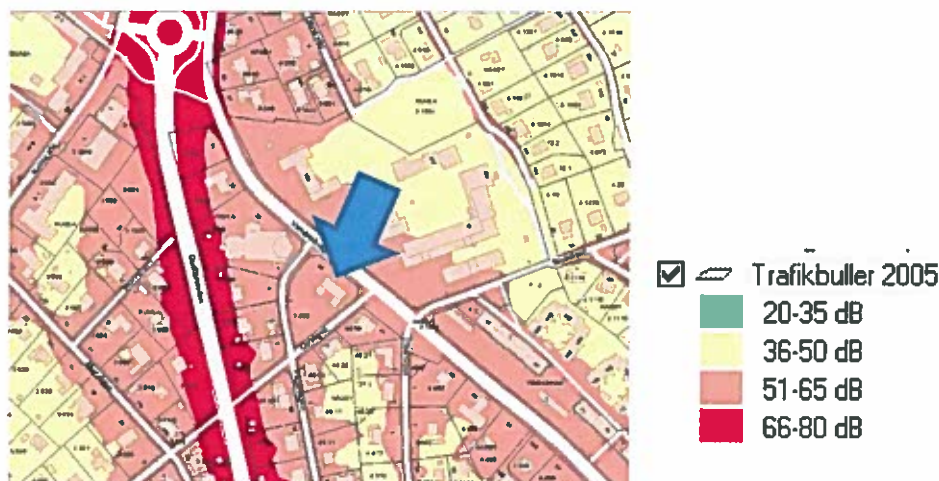


Illustration ovan: Fastigheten Kumla 3:533, med en BYA om 1400 m<sup>2</sup> (5000 m<sup>2</sup> BTA i 3,5 våningar) samt 20 st. parkeringsplatser.

Tekniska lösningar bedöms kunna möjliggöra enkelsidiga lägenheter mot Vendelsövägen och Gudöbroleden på samma sätt som vid Fornuddsvägen. Kraven på en godtagbar yttre ljudmiljö är svårare att uppfylla eftersom fastigheten är bullerstörd från Vendelsövägen i öster och Gudöbroleden i väster, vilket innebär att fler lägenheter kommer att bli bullerstörda. Det finns inte heller någon park eller annan vistelseyta i närheten som erbjuder ett "tystare" alternativ till utevistelse.



Bilden ovan: Utdrag från kommunens bullerkartering (2005) med Gudöbroleden i väster och Vendelsövägen i öster. Fastigheten Kumla 3:533 är markerad med en pil.

Sammantaget bedömer förvaltningen att det inte finns förutsättningar för att uppföra ett särskilt boende av samma omfattning och kvalitet på Kringlantomten som på den f.d. skoltomten. Förvaltningens bedömning är dessutom att den enda möjliga placeringen av en ny skola med den storlek som önskas är i Fornuddsparken och att det, när parken ändå behöver tas i anspråk för en ny skola, är en ändamålsenlig markanvändning att lokalisera det särskilda boendet till den f.d. skoltomten.

För närvarande har förvaltningen ett uppdrag att studera och inventera hela Vendelsövägen och upprätta ett förslag till utveckling av området. I studien ingår bl. a. att hitta alternativa användningar av Kringlantomten och eventuella samordningsvinster med omkringliggande verksamheter.