

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
My Lundblad Wistedt
Arkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-06-07

1 (10)

Diarienummer KSM2018-856-210

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet


Förslag till inriktning för Utveckling av området nordost om Brevik skola

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen redovisar på uppdrag från kommundirektör Bo Renman möjliga alternativ för utveckling av området nordost om Breviks skola och Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar om vilken inriktning som skall arbetas vidare med och antar inriktningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen


Sara Kopparberg
Chef Stadsbyggnadsförvaltningen


Carolina Fintling Rue
Chef översiktsplanerings-
enheten



Sammanfattning

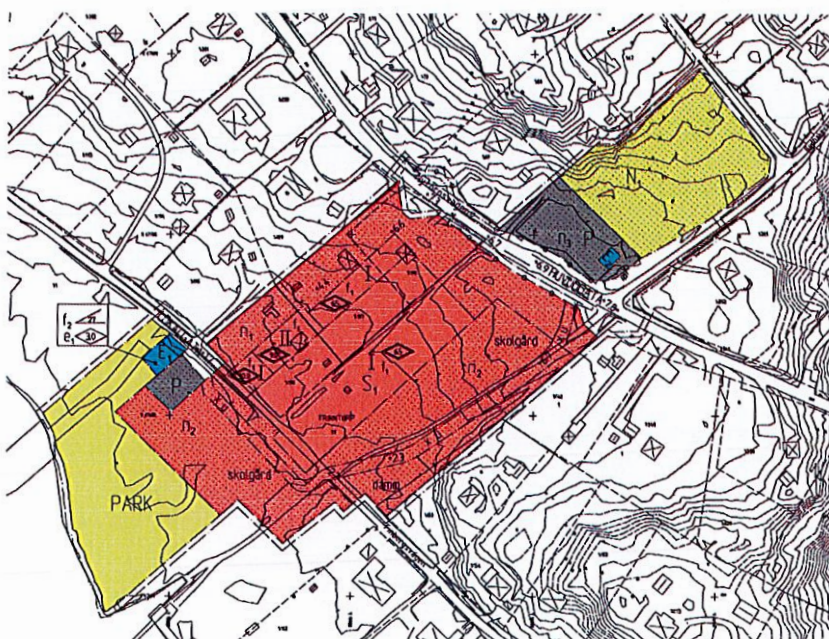
Flera olika intressen eller användningar konkurrerar om ytan norr om Brevik skola. För att visa på vilka olika möjligheter som finns och behov som krokar har stadsbyggnadsförvaltningen studerat de olika alternativen och möjliga kombinationer för utveckling av bebyggelse eller etablering. En illustrerad sammanfattning med de olika alternativen biläggs tjänsteskrivelsen.

Beskrivning av ärendet

Det finns idag flera olika intressen till utveckling för området nordost om Brevik skola, utöver den inriktning som antagen översiktsplan pekar ut. Stadsbyggnadsförvaltningen redogör därför i denna tjänsteskrivelse för de olika förslagens innebörd och föreslår en förtydligad inriktning för fortsatt arbete med att utveckla platsen.

Planförutsättningar

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen för Brevik skola, Skola och förskola i Nytorp, gick ut 2010.



Gällande plankarta från Detaljplanen för Breviks skola, Skola och förskola i Nytorp.

Ytan som studeras i denna tjänsteskrivelse är till användningsgräns ca 8100kvm. Det finns idag inga servitut på marken norr om Brevik skola.

En del av ytan ingick initialt i detaljplanen för Fasanvägen etapp 13 (enligt uppdrag från Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 12 december 2017 § 162), men har nu tagits bort från det området. Förvaltningen ser över området nordost om Brevik skola som en helhet och skapar ev. en egen detaljplan för det området om det behövs.

Flera anspråk på platsen/behov i området

Området nordost om Brevik skola är intressant för kommunen utifrån flera olika aspekter. Nedan listas de olika behov på platsen som finns.

Förtätning enl. ÖP

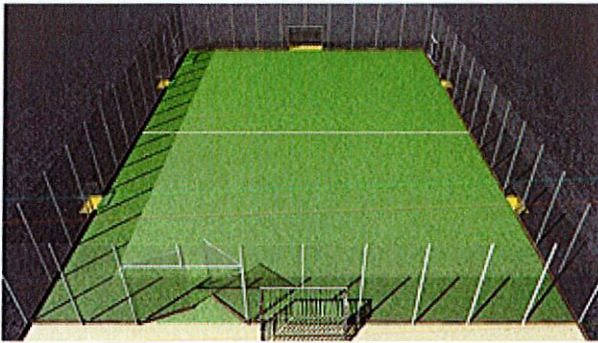
Området är markerat som utvecklingsområde möjlig för tätare bebyggelse samt en platsbildning i kommunens översiktsplan, som antogs i maj 2017 av kommunfullmäktige.

I huvudsak skall området utvecklas med flerfamiljshus med inslag av service och mötesplatser bland annat. En möjlig utveckling skulle också kunna vara en typförskola och bostäder med en platsbildning i söder mot busshållsplatserna. En typförskola och bostadsbebyggelse skulle kunna dela nyttjandet av gården över dygnet då deras användningstider skiljer sig åt.



Markanvändning Brevik och Trinntorp 2035 enligt ÖP

Ny plats för spontanidrott



Lägga konstgräs på befintlig grusplan:

Fritidsförvaltningen har tillsammans med fastighetavdelningen tittat på att anlägga konstgräs på den nuvarande grusytan på platsen, en yta på 30x50m. Tanken med det projektet är att omvandla den nergångna och igenvuxna grusplanen till en fungerande lekyta för skolan och för spontanverksamhet. I det uppdraget ingår även att se över möjligheten att anlägga 1-2 boulebanor i direkt anslutning till konstgräsplanen.

Ny placering bollplan inom samma område:

Anlägga bollplan på parkeringsyta för att möjliggöra typförskola på den norra delen av bollplanen, alternativt istället i kombination med bostadsbebyggelse och platsbildning.

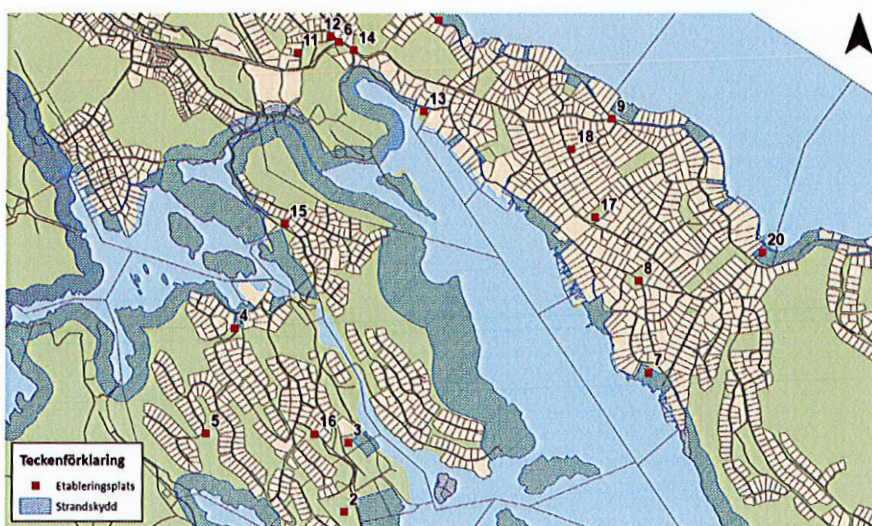
Ny placering bollplan söder om skolan:

Det finns en yta söder om skolan där en bollplan skulle kunna anläggas inom kvartersmark på skolans fastighet. Den ytan är planlagd som skolverksamhet och har planstöd för att etablera en bollplan. Det kan krävas vattendom innan ett sådant arbete skulle kunna börja. En enklare geoteknisk undersökning bör tas fram, då området är sankt i dagsläget. Om den geotekniska undersökningen visar att det är möjligt kan man i så fall återanvända rena fyllnadsmassor som alstras vid utbyggnaden av kommunalt VA på Brevik.

Plats för etablering

I ett externt dokument, ”Strategi för etablering, schaktupplag och masshantering i Tyresö kommun (2012)”, förklaras bakgrunden till kommunens omvandling från fritidshusbebyggelse till åretruntboende samt fördelarna med lokala etablerings- och upplagsplatser i samband med byggnationerna.

Området norr om Brevik skola är utpekad i kommunens interna strategi, ”Intern strategi gällande etablering, schaktupplag och masshantering inom kommunen samt genomgång av tänkbara områden, 2013”, som en möjlig yta för etablering vid utbyggnaden av kommunalt VA på Östra Tyresö. Behovet som etableringsyta och eventuell yta för mellanlagring av jord, grus mm sträcker sig från ca 2020 till 2030 när arbetet med de sista etapperna på inre Brevik, etapp 21 och 22, beräknas vara klart, se punkt 17 på kartan nedan.



Karta från *Strategi för etablering, schaktupplag och masshantering*

Ytor för etablering och masshantering som rör utbyggnaden av kommunalt VA på yttre Brevik är i dagsläget inte studerat.

Idag sker masshantering med mellanlagring av jord, sten och asfalt (inte krossning av berg) och etablering på två ytor i detaljplanen för Ugglevägen, etapp 9. Detaljplanen stödjer masshantering respektive etablering på ytorna fram till 2024-02-19 (10 år efter lagakraftvunnen detaljplan). Efter 2024-02-19 är

fastigheterna reglerade för, skola, förskola och äldreboende respektive bostäder med handelsändamål.

Enligt strategin för etablering och masshantering bör inte samma plats tas i anspråk allt för länge, av hänsyn för att verksamheten som bedrivs på masshanteringsytan kan utgöra en olägenhet för boende omkring. Med anledning av det bör egentligen hanteringen av jord, grus mm upphöra på upplagsytan vid Ugglevägen när planstödet går ut. Likafullt kommer det efter 2024-02-19 finnas behov av ytan och det finns då möjlighet att lösa det genom att ansöka om tidsbegränsat bygglov och förlänga tiden. Det finns även behov av att ha kvar etableringsytan så lång tid det är möjligt då det finns brist på ytor. Dessutom föreskriver arbetsmiljölagen att kommunen ansvarar för att hålla entreprenaderna med arbetsbodas för omklädning, toalett, lunchrum mm. Om masshanteringen inte kan fortsätta vid upplagsplatsen vid Ugglevägen, behöver en annan yta tas i anspråk för det. Det gäller förmodligen för etableringsytan intill.

De ytor som är utpekade i strategin kommer i något avseende behövas för utbyggnaden av VA på Östra Tyresö. Det betyder att ytorna kan komma att behöva användas parallellt, d.v.s. att ytorna både i detaljplan Ugglevägen och vid skolan kan komma att behövas samtidigt då etapperna på Östra Tyresö kommer att byggas ut i en snabbare takt. Utbyggnaden av VA på inre Brevik beräknas pågå t o m 2030.

Området nordost om skolan är utpekad som en yta för etablering i samband med utbyggnad av väg, vatten och avlopp på Brevikshalvön. Behovet av ytan sträcker sig från ca 2020 fram till ca 2030, minst. Den centrala placeringen liksom storleken gör ytan till en viktig strategisk plats i den fortsatta utbyggnaden. Ytorna i detaljplanen för Ugglevägen, etapp 9 som har stöd för att användas som upplag, etablering och masshantering är 5400 kvm resp. 6100 kvm. Idag används ytan norr om Finborgsvägen (5400 kvm) till masshantering såsom schaktupplag d v s mellanlagring av jord, grus mm (inte krossning av berg). På ytan söder om Finborgsvägen (6100 kvm) används endast hälften av den detaljplanlagda ytan som etableringsyta, ca 3000 kvm.

Alla de ytor som finns med i strategin är bedömda som tänkbara platser för etablering och eller masshantering vid utbyggnaden av VA på Östra Tyresö. Om de idag utpekade ytorna för masshantering inte är möjliga av olika anledningar bör stadsbyggnadsförvaltningen utreda vilka andra ytor som kan bli aktuella för masshantering och etablering samt ev. köpa in mark i strategiska lägen för att utbyggnaden av VA på Brevikshalvön klaras inom planerad tidplan.

I ÖP 2035 finns stöd för den masshanteringsverksamhet som kommunen bedriver. I samband med utbyggnaden av VA uppstår avfall i form av jord, grus, leror och berg d v s massor som måste hanteras. Massor av denna typ klassas som avfall i lagens mening. De som bygger ut VA och vägar ska ha tillgång till en god arbetsmiljö d v s etableringsbodar där de kan äta sin mat och byta om. Deras behov styrs av arbetsmiljölagen som kommunen är skyldig att följa. Att återanvända berg, jord mm bidrar både till att nå kommunens vision om att förbrukning av naturresurser ska minska liksom mängden avfall. Genom att ha iordningsställda etableringsytor klarar kommunen arbetsmiljökravet. I slutänden handlar det om att kommunen, bredvid andra mål, är med och arbetar för att nå målet ”God vattenkvalitet” ett mål som vi har gemensamt inom hela EU.

Ny förskola på Brevikshalvön

Förskolan med fyra avdelningar, som idag ligger i en del av Brevik skolas skolbyggnad behöver nya lokaler då skolan behöver den lokalytan för att utöka antalet elever till F-9. Förskolan har 67 platser och är fullbelagd och det är i dagsläget ett stort söktryck på förskolan. Ca 80 barn som är folkbokförda på Brevikshalvön är placerade på förskolor längs Tyresövägen mot centrum. Det innebär att det redan idag finns underlag för en typförskola med 148-180 platser på Brevikshalvön.

Området norr om Brevik skola är enligt Barn och utbildningsförvaltningen ett bra läge för rekrytering av personal då det ligger nära kollektivtrafiken och med närhet till Brevik skola.

I lokalförsörjningsplanen står att en ny förskola, med 8 avdelningar och 135 barn, bör stå klar till år 2022. En plats för en ny typförskola bör därför pekats ut.



Om de fyra avdelningar som idag är inhysta i Breviks skola behöver nya lokaler kommer det totala behovet att öka samt behövas tidigare än utpekade i lokalförsörjningsplanen. En ny typförskola kommer därför att behövas på Brevik tidigare än vad lokalförsörjningsplanen säger. Detta utöver den som byggs längs Tyresövägen (Fsk. Sågen).

Om förskolelokalerna i Breviks skola frigörs för skolverksamhet, 7-9, kommer det frigöra platser på Tyresö skola, som då kan ta emot det stora antalet sökande man har till mellanstadiet.

I samband med utbyggnaden av kommunalt VA på Östra Brevik kan man också anta att inflyttningen på Brevik kommer att öka och därmed även förskolebehovet.

Förskola Solberga eller Ugglevägen:

Idag finns det en yta reglerad för bland annat förskola i en ny detaljplan på Ugglevägen, etapp 9, i Brevik, som vann laga kraft 2014-02-19 och har en genomförandetid fram till 2032. En tomt som dock är låst som etableringsyta och masshantering till år 2024. Barn och utbildningsförvaltningen har behov av en förskola i det här området innan det och bedömer att den bör planeras i ett mer centralt läge än detta, på grund av att man ser svårigheter att rekrytera personal till platsen vid Ugglevägen.

I Solberga, detaljplanen för Solberga och del av Raksta, etapp 7, finns också en tomt som är reglerad för bland annat förskola. Den detaljplanen vann laga kraft 2013-01-02 och genomförandetiden går ut 2022. Ytan för förskolan i Solberga används som masshantering och etablering idag och har planstöd för det fram till 2023 då en förskola skulle kunna byggas på platsen. Ytan kan behöva användas för masshantering och etablering även efter 2022 vid utbyggnad av VA i Raksta och Bergholm. Barn och Utbildningsförvaltningen anser inte att det läget är aktuellt för förskola förrän på längre sikt.

Förskola gemensamt med bostäder, samnyttjande av gård:

Ett alternativ till utveckling på platsen är en kombination av bostadsbebyggelse och en ny typförskola. Bostadsbebyggelsen och förskolan skulle då gå samnyttja en del av gården, då användningen över dygnets timmar och helger skiljer sig åt.

I så fall skulle gårdsytan vara ca 23 kvm per barn dagtid då hela området används. Kvällstid kan en yta närmast bostadsbebyggelsen vara öppen för lek och samvaro för bostäderna.



Visionsbild på typförskola i Tyresö kommun

Infartsparkering

Parkeringen norr om skolan är idag markerad som infartsparkering för boende längre ut på Brevik och har ca 35 p-platser samt två HKP-platser. Hur och om den används som detta kommer att utredas av stadsbyggnadsförvaltningen under hösten 2018, då det ingår i den trafikplan som tas fram efter att trafikstrategin är antagen. Trafikförvaltningen i Stockholm håller på att ta fram ett underlag för antal infartsparkeringsplatser som behövs beroende på upptagningsområde. I nuläget vet vi inte hur många p-platser som skall planeras för.

Sammanfattande slutsatser av alternativen

Marken nordost om Brevik skola kan de närmaste åren utvecklas i olika inriktningar beroende på vilket beslut som fattas i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet.

Flera av de olika alternativen går att kombinera med varandra, andra inriktningar skapar konsekvenser som måste utredas i nya studier. Se sammanfattande dokument som biläggs denna tjänsteskrivelse. Där redovisas de

olika intressen som finns på platsen och några möjliga exempel på kombinationer av markanvändning.

Skall etablering och masshantering prioriteras fram till år 2030 då utbyggnaden av VA på inre Brevik beräknas vara klar, eller skall området till exempel planläggas för förskola? Skall två förslag kombineras med förtätning av bostäder samt en platsbildning, infartsparkering eller en bollplan?

Samhällbyggnadsförvaltningen ber om ett beslut angående inriktningen för platsen.

Tillhörande handlingar

1. Illustrerad sammanfattning av alternativen för Utveckling av området nordost om Brevik skola, i A3-format.