

Tyresö kommun

Babak Moazzami  
Planarkitekt

**Tjänsteskrivelse**

2018-10-05

1 (6)

Diarienummer  
KSM 2018 856-210

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Förslag till inriktning för utveckling av del av Trinntorp 1:1, nordost om Brevik skola

### Förslag till beslut

1. Del av Trinntorp 1:1 nordost om Brevik skola ska ha inriktningen typförskola och etableringsyta. Stadsbyggnadsförvaltningen ska arbeta vidare med den inriktningen inför ett planuppdrag



Sara Kopparberg  
chef för stadsbyggnadsförvaltningen

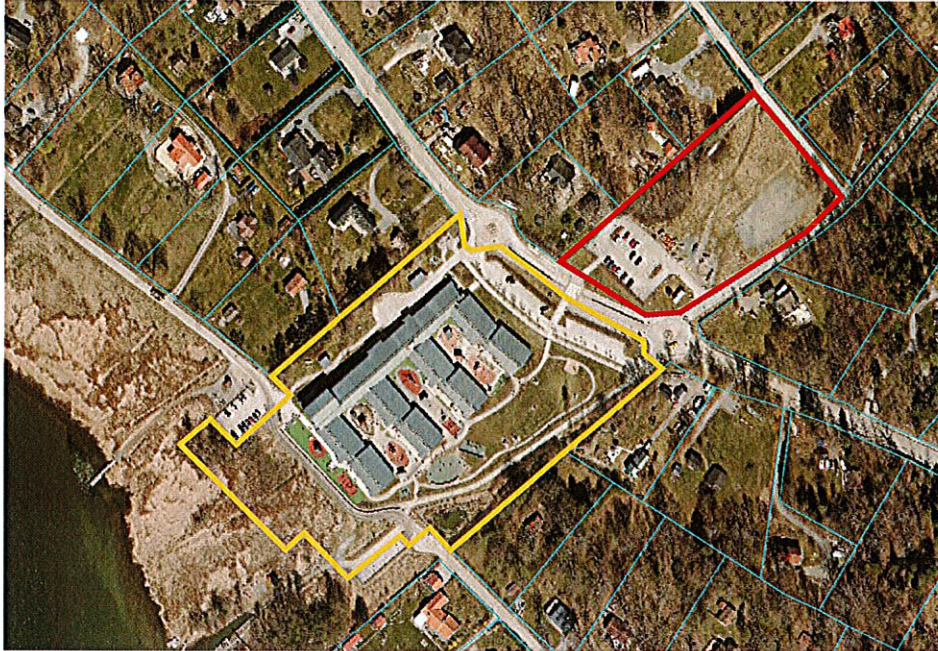


Ida Olén  
chef för detaljplaneringsenheten

## Sammanfattning

Flera olika intressen inom kommunen finns för att utveckla området på del av Trinntorp 1:1 nordost om Brevik skola. På uppdrag från kommundirektör Bo Renman har stadsbyggnadsförvaltningen undersökt olika alternativ för utveckling av området. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade (2018-06-18, § 86) att inriktningen typförskola och etableringsyta ska utredas vidare av förvaltningen, samt att förvaltningen ska se över om det är möjligt med en fotbollsplan mot vattnet. Utifrån befintliga underlag ser förvaltningen inget hinder för en bollplan och att det då krävs en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

## Beskrivning av ärendet



*Del av fastighet Trinntorp 1:1 med föreslagen markanvändning för förskola och etableringsyta (rödmarkerad) och fastighet Trinntorp 1:196 (gulmarkerad)*

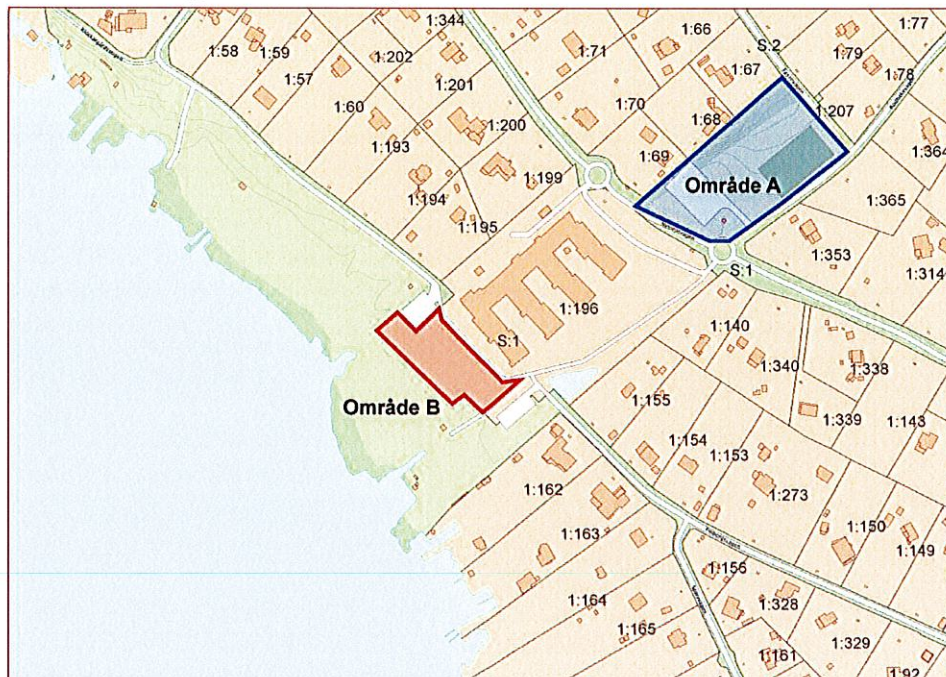
### Bakgrund

Flera olika intressen inom kommunen finns för att utveckla området på del av Trinntorp 1:1 nordost om Brevik skola. På uppdrag från kommundirektör Bo Renman har stadsbyggnadsförvaltningen undersökt olika alternativ för utveckling av området. De olika alternativen presenterades för Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2018-06-18 (§ 86). Stadsbyggnadsförvaltningen efterfrågade samtidigt en inriktning för fortsatt arbete. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade att inriktningen typförskola och etableringsyta ska utredas vidare av förvaltningen, samt att förvaltningen ska se över om det är möjligt med en fotbollsplan mot vattnet.

En förutsättning för att kunna utveckla området med inriktningen typförskola och etableringsyta är att en bollplan kan anläggas inom del av fastigheten Trinntorp 1:196 på befintlig skolgård.



## Förutsättningar för en bollplan



Område A, del av fastighet Trinntorp 1:1, Område B del av fastighet Trinntorp 1:196

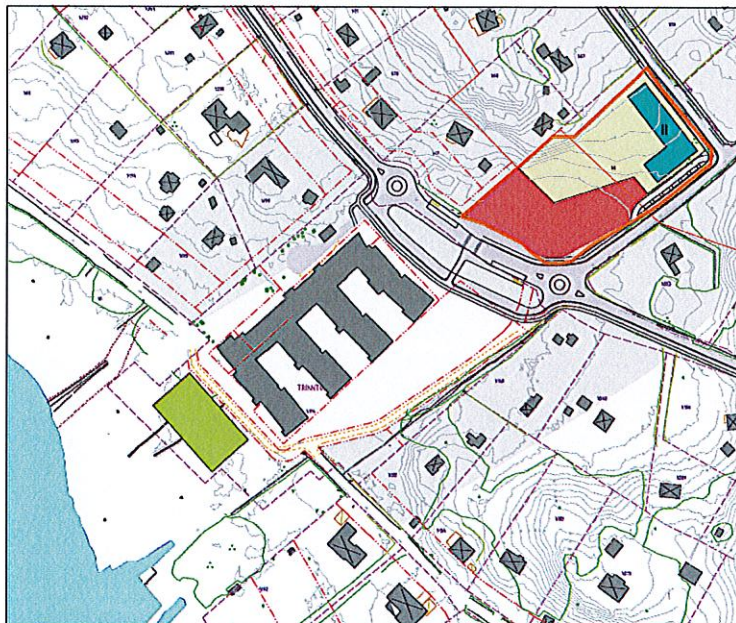
Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett om hinder finns för att anlägga en bollplan på del av fastighet Trinntorp 1:196 (område B) mot vattnet.

Länsstyrelsen kravställer enligt Miljöbalken 11 kap. 2 § att kommunen undersöker om platsen är ett vattenområde eller inte. Ett vattenområde definieras enligt miljöbalken som ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Det innebär i de flesta fall *det högsta kända vattenståndet på den aktuella platsen som har inträffat, eller det högsta vattenstånd som med någon sannolikhet kan förutses för framtiden*. Det har inte gått att få fram siffror för det högsta kända vattenstånd som har inträffat. Däremot visar Länsstyrelsens kartering över 100-års vattenstånd för år 2100 att område B riskerar täckas av vatten. Därmed bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att aktuell plats inom område B definieras som ett vattenområde.

Ifall platsen definieras som vattenområde finns det två utfall. Att genomföra arbete i ett vattenområde benämns som vattenverksamhet. Vattenverksamhet av mindre omfattning (upp till 3 000 kvm) är anmälningspliktigt och anmälan görs till Länsstyrelsen med en förväntad väntetid för handläggning på minst 8 månader. För vattenverksamhet över 3000 kvm eller arbete med större påverkan på vattenområdet krävs vattendom hos mark- och miljödomstol. Om

område B inte skulle bedömas som ett vattenområde, prövas anläggandet av en bollsplan endast genom en bygglov.

### Förskola och etableringsyta



*Illustration av föreslagen inriktning med typförskola (blåmarkerad), förskolegård (ljusgrön nordöst om) och etableringsyta (rödmarkerad) samt bollplan (grönmarkerad sydöst om)*

Enligt den föreslagna inriktningen får typförskolan en möjlig yta på cirka 5 100 kvm på Enligt Barn- och utbildningsförvaltningen finns redan nu behov för förskoleplatser på Brevikshalvön och nya förskoleplatser bedöms behövas till 2021.

På den befintliga parkeringsytan i område A föreslås yta för etableringsverksamhet på cirka 3 000 kvm. Den ytan är likvärdig den befintliga etableringsverksamheten på Ugglevägen. Med etableringsverksamhet på denna plats avses främst yta för materialupplag och arbetsbodur.

Det är en yta för uppställning av byggbodur ”byggbaracker”, ofta i två plan, där entreprenörerna byter om, äter lunch, har möten, har sina kontor mm. Plats för arbetsfordon och arbetarnas bilar, materialupplag som rör, GP-link för avspärning, skyltar mm. Inom etableringsytan förvaras reservdelar och den fungerar som ett lokalt materialförråd. Ytan kan också komma att användas för mellanlagring av massor i mindre omfattning. Masshantering i bemärkelsen att i större omfattning bearbeta massorna på platsen är inte avsikten här.



En etableringsverksamhet bedöms vara nödvändigt för utvecklingen av väg och VA i Östra Tyresös pågående och kommande etapper. Förvaltningen ser också i denna del av Östra Tyresö är lämplig för en etableringsyta kunna tillgodose gällande arbetsmiljökrav.

Det föreslagna alternativet för område A innebär att en bollplan anläggs inom område B. Med gällande markanvändning i den detaljplanen är det möjligt att kunna anlägga en bollplan idag. Förslaget är en gräsplan för 8-mannaplan vilket innebär en yta på 800 kvm. Bollplanen behöver även förses med tekniska lösningar vilket leder till en anläggning på cirka 1 000 kvm.

### **Förvaltningens bedömning**

Utifrån de underlag stadsbyggnadsförvaltningen har kunnat ta reda på så ser förvaltningen att det inte föreligger hinder för en bollplan mot Kalvfjärden och att det endast krävs en anmälan till Länsstyrelsen om ”Anmälan om vattenverksamhet”. På grund av det känsliga läget i närheten av stranden föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att bollplanen anläggs med naturgräs eller motsvarande och inte konstgräs. Bollplanen kräver ingen planändring. Förvaltningen önskar ett inriktningsbeslut med typförskola och etableringsyta för område A för vidare arbete inför ett planuppdrag.