

Tyresö kommun  
Anna Bengtsson  
Planarkitekt

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-06-07

1 (6)

Diarienummer

KSM2018-836-214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## **Beslut om planuppdrag och samråd för ny detaljplan för Bollmora 2:588 m.fl., Björkbacken, Bollmora**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Bollmora 2:588 m.fl, Björkbacken. I uppdraget ingår samråd.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.



Sara Kopparberg  
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen



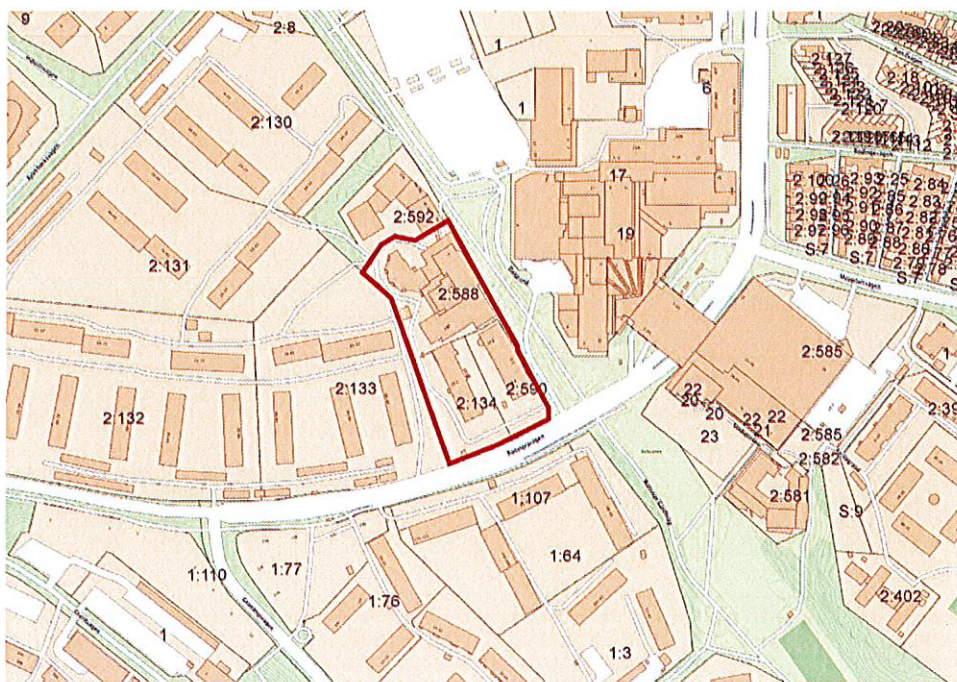
Ida Olén  
Chef för detaljplaneringsenheten



## Sammanfattning

Syftet med en ny detaljplan för området Björkbacken är att förutom befintliga verksamheter även kunna uppföra förskola inom området. Befintligt och framtida behov av förskoleplatser i centrala Bollmora och kommunen är stort. Om förskola inte bedöms lämpligt förslår markägaren Tyresö Bostäder att detaljplanen ska pröva möjlighet till seniorboende där det inte redan är planerligt. I området finns idag ett kommunalt vård- och omsorgsboende, ett trygghetsboende och mindre verksamheter med annan service och försäljning. Delar av byggnaderna följer inte alla arbetsmiljöföreskrifter för att bedriva den typ av vård- och omsorgsboende som finns i lokalerna idag och ska därför användas för annan typ av verksamhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagna användningar är möjliga att pröva genom planläggning, under förutsättning att de direktiv som anges i detta PM följs.



Utredningsområdets läge markerat i rött.

## Bakgrund

Syftet med en ny detaljplan för området Björkbacken är att förutom befintliga verksamheter även kunna uppföra förskola inom området. Befintligt och framtida behov av för-

skoleplatser i centrala Bollmora och kommunen är stort. Om förskola inte bedöms lämpligt förslår markägaren Tyresö Bostäder att detaljplanen ska pröva möjlighet till seniorboende där det inte redan är planerligt.

I området finns idag ett kommunalt vård- och omsorgsboende samt ett trygghetsboende. Det finns även andra mindre verksamheter med service och försäljning i byggnaderna. Delar av byggnaderna följer inte alla arbetsmiljöföreskrifter för att bedriva den typ av vård- och omsorgsboende som finns i lokalerna idag och ska därför användas för annan typ av verksamhet. Nya lokaler för kommunalt vård- och omsorgsboende planeras för i detaljplan för Norra Tyresö centrum etapp 2.

### **Beskrivning av området**

De fastigheter som är aktuella för en ny detaljplan är Bollmora 2:143, 2:588 och 2:590 och är ca 1,2 hektar. Planområdet ska utredas vidare och det är inte säkert att alla fastigheter kommer att ingå. På Bollmora 2:134 och 2:590 finns två lamellhus om fyra våningar. Den östra lamellen på Bollmora 2:590 har även ett plan i suterräng mot Dalgränd. Lamellhuset med suterräng är sammanbyggd med en ytterligare byggnad om tre våningar plus suterräng mot Dalgränd, denna byggnad ligger inom Bollmora 2:588. Byggnadskroppen på Bollmora 2:588 grupperar sig runt en kringbyggd gård, sammanlänkade av en enplans gång i markplan. I dessa byggnader finns ett trygghetsboende. Väster och norr om äldreboendet ligger Björkbacken bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens byggnader består av längor om tre våningar.

Området angörs via Dalgränd och har bilparkering på 40 platser mellan lamellerna och Bollmoravägen. Bilparkeringen nyttjas av personal och besökare till boendet men är i dagsläget inte fullsatt. Dalgränd används som in- och utfart till Tyresö centrum. Vägen ska på sikt ges en rakare sträckning vilket kan påverka angöringen till Bollmora 2:588 och 2:590. En övergripande trafikutredning har gjorts för Bollmoravägen (Sweco 2018-05-31). I utredningen bedöms att belastningsgraden i korsningen är på gränsen för önskvärd nivå, men att korsningen anses fungera kapacitetsmässigt. I rusningstid finns risk för långa köer. I utredningen föreslås bussprioritet i korsningens signalanläggning. Trafikbuller från Bollmoravägen nåt enligt en översiktlig kartering över 55 dBA på gård mellan lamellerna.

Det finns ingen känd skyddsvärd natur i området. Det finns en kulturhistorisk lämning i form av ett minnesmärke i byggnaden med den kringbyggd gården som måste beaktas.

## Planförhållanden

I översiktsplanen är aktuellt område utpekad för stadsbygd med en blandning av verksamheter och bostäder. Området angränsar till programområdet för Wättingestråket, ett grönt stråk som ska stärkas samt Norra Tyresö centrum där flera nya detaljplaner tas fram. Området innefattar tre gällande detaljplaner med olika typer av användning. Ingen av dessa tillåter förskola. Detaljplan 373 som inkluderar den norra byggnaden är planlagd för bostäder, centrum, vård. Detaljplan 221 som inkluderar den östra av de två lamellerna är planlagd för bostäder. Detaljplan 202 som inkluderar den västra av de två lamellerna är planlagd för servicebostäder och sociala serviceanläggningar.

## Planförslaget

I och med att delar av byggnaderna inte kan fortsätta användas för vård- och omsorgsboende ska annan möjlig användning utredas. Den primära uppgiften är att se över möjligheten till förskola. Behovet av centrumnära förskolor vid befintlig kollektivtrafik och service är stort. Förslaget är att inrymma en förskola i befintliga lokaler inom Bollmora 2:134, 2:588 och 2:590. Vilka delar av området som är aktuella ska fortsätta utredas i planarbetet. Vid planläggning för förskola innefattar det tillägg till befintliga plan/planer med användningen *S1 – förskola*. Eventuellt behöver även prickmark tas bort eller ges annan formulering för att möjliggöra lekredskap på nya gårdsytor.

Om förskola inte bedöms lämpligt förslår Tyresö Bostäder att detaljplanen ska pröva möjlighet till seniorboende. Vilka delar av området som då kräver ny detaljplan och om detta är lämpligt ska utredas vidare.

## Förvaltningens bedömning

Användningarna förskola och seniorbostäder stämmer överens med föreslagen markanvändning i översiktsplanen. Området är kollektivnära och lättillgängligt med gång och cykel. En första bedömning är att det kan vara svårt att lösa den biltrafik som väntas tillkomma och var den ska ledas, samt att få till en kvalitativ och tillräckligt stor förskolegård på den begränsade yta som finns. De tekniska egenskapskraven för byggnaderna måste även utredas vidare avseende höjd, ventilation, brand och tillgänglighet. Detta prövas i bygglov, men bör utredas tidigt i planprocessen för att förstå om användning i befintliga byggnader är möjlig.

I planarbetet ska framtida utveckling av hela Björkbacken beaktas. BRF Björkbacken önskar förtäta med bostäder och möjligtvis kan föreningen och Tyresö Bostäder samordna och samutnyttja ytor inom området.

#### Frågor som behöver studeras vidare under planarbetet

- Förskolans/seniorboendets placering och omfattning
- Gårdsytans placering och omfattning
- Läge och utformning av angöringsväg och parkering för bil och cykel
- Framkomligheten vid Dalgränd och Bollmoravägen i och med ökad trafik. Pågående projekt för Bollmoravägen ska beaktas.
- Hur trafikbuller påverkar gårdsytorna
- Byggnadernas lämplighet

#### Planförfarande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

#### Preliminär tidsplan

Beslut om planuppdrag	MSU 18 juni 2018
Beslut om samråd	MSU 18 juni 2018
Beslut om granskning	kvartal 4 2018
Beslut om antagande	kvartal 1 2019
Laga kraft	tidigast kvartal 1 2019

#### Behovsbedömning

Lokaliseringen som föreslås bedöms vara lämplig för ändamålet. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

### **Förvaltningens ställningstagande**

Föreslagen ändring av detaljplan är i linje med översiktsplanen. Under förutsättning att de riktlinjer som anges i Start PM följs, är bedömningen att föreslagen markanvändning kan prövas genom detaljplan.

I och med att behovet av förskolor i kommunen är stort föreslår förvaltningen en tidsplan som påskyndar planprovningen och att beslut om samråd därför fattas i samband med planuppdraget.