

Tyresö kommun

India Wajda

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-09-12

1 (8)

Diarienummer

KSM- 2019-949-214

Stadsbyggnadsutskottet

## **Beslut om planuppdrag för del av Kumla 3: 1264 m.fl., bostäder vid Amaryllisparken**

### **Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet**

1. Kommundirektören får i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för del av Kumla 3: 1264 m.fl., bostäder vid Amaryllisparken, med standardförfarande.
2. Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef



## Sammanfattning

Sveafastighet Bostad inkom med ansökan om planbesked i maj 2019 med en förfrågan om möjligheten att göra en detaljplan för ett område vid Amaryllisparken. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i augusti 2019, under förutsättning att ett antal listade frågor utreds under planarbetet.

Syftet med förslaget är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus om 3-6 våningar med cirka 170-200 bostäder. Befintlig förskola föreslås bestå och om behov finns av en expansion ska detta undersökas under planarbetet. Boulebanorna föreslås vara kvar i området och utvecklas.

Intentionerna för föreslagna flerbostadshus är i linje med översiktsplanen och Lindalens utveckling samt kan bidra till att nå kommunens bostadsmål. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

## Beskrivning av ärendet



*Ortofoto som visar fastigheterna Kumla 3: 1059, Kumla 3: 1062 och del av Kumla 3: 1264. Föreslaget område är markerat med röd streckad linje.*

## Bakgrund

Sveafastighet Bostad inkom med ansökan om planbesked för fastigheterna Kumla 3: 1059, Kumla: 3: 1062 och del av fastigheten Kumla 3: 1264 m.fl., Amaryllisparken i maj, 2019.

Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i augusti 2019, under förutsättningar att ett antal listade frågor utreds under planarbete.

## Förslag från byggaktör

Förslaget är att bygga flerbostadshus om 3-6 våningar med cirka 170-200 bostäder. Blandade upplåtelseformer föreslås i syfte att få en bostadsvariation i området. I ansökan inryms även intilliggande grönområde, den befintliga förskolan (Teddybjörnen) och boulevplanen i syfte att ta ett helhetsperspektiv för området. Sökanden ser ett stort värde i att förskolan och boulevplanen är kvar inom området. Marken har gestaltats med ambition att spara grönområde i anslutning till den planerade utemiljön närmast befintliga bostadshus och förskolan. Inkommen ansökan redogör ett huvudförslag samt ett alternativt framtidsscenario.



*Föreslagen situationsplan visar ny bostadsbebyggelse utmed Bollmoravägen, befintliga boulevarder, och befintlig förskola inom fastighet del av Kumla 3: 1264. Situationsplan framtagen av Sveafastighet Bostad i samarbete med Link arkitektur.*

I de alternativa framtidsscenarioerna föreslås att förskolebyggnaden ersätts av en ny förskola om två våningar och bebyggelse i mindre skala med fristående bebyggelse i form av punkthus mot naturmarken i områdets nordöstra del.



*Föreslagen situationsplan visar ny bostadsbebyggelse utmed Bollmoravägen, fristående punkthus i områdets nordöstra del, boulevarder och ny föreslagen förskola i två våningar. Situationsplanen är framtagen av Sveafastigheter Bostad i samarbete med Link arkitektur.*

## Beskrivning av området

Föreslaget planområde ligger på del av fastighet Kumla 3: 1264, Kumla 3: 1059 och Kumla 3: 1062 som ägs av Tyresö kommun. Området är cirka 22 000 kvm. I områdets västra del finns en befintlig bouleplan. Inga större höjdskillnader förekommer. I övrigt är fastigheten täckt med vegetation bestående av blandad skog och sly. Fastigheten omges av områden med olika karaktär så som egnahemsområde med villabebyggelse i två våningar och flerbostadshus i två våningar, i söder ligger ett verksamhetsområde med småskalig industri och handel. Angränsande i nordöst ligger förskolan Teddybjörnen med fyra avdelningar. Området ligger cirka 1 km väst om Tyresö centrum som erbjuder service och handel och har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service.

Väster om Amaryllisparken ligger området Skrubba, som ägs av Stockholm stad. Inom Stockholm stad pågår ett arbete som möjligtvis genererar en förlängning av Bollmoravägen mot Gudöbroleden.

Dagvattenhanteringen är en central fråga i detta projekt. Idag sker tillrinning av dagvatten från verksamhetsområdet och angränsande villabebyggelse mot området där föreslagen bebyggelse planeras samt befintlig gångtunnel strax öster om området.

Bollmoravägen är rekommenderad väg för farligt gods (sekundär). Idag ligger en fjärrvärmeledning i grönstråket utmed Bollmoravägen. Marken består av postglacial sand, urberg och isälvsediment, enligt kommunens översiktliga jordartskarta.

## Tidigare ställningstagande

### Kommunens gällande översiktsplan

Fokus i översiktsplanen är hållbart, mänskligt, grönt och blått för att stärka Tyresös identitet, vilket ska genomsyra alla projekt. Amaryllisparken är utpekad som en del av ett stråk med förtätning av bebyggelsestrukturen som knyter ihop Tyresö. Huvudgator ska prioriteras med en blandning av verksamheter och bostäder, vilka skapar förutsättningar för att kommunen ska bli sammanhållen och upplevas orienterbar, något som i sin tur ökar förutsättning för trygga miljöer.

Enligt översiktsplanen ska nybyggnation skapa mervärde. Tyresös identitet stärks och utvecklas med ny bebyggelse med olika utseende, innehåll och upplåtelseform ska komplettera det tidigare utbudet. Ny bebyggelse ska ha en

tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i landskapet. Tydliga gränser ska utformas mellan privat och offentlig mark för att de allmänna platserna ska upplevas som tillgängliga för alla. Förslaget ingår i område som täcks av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Inga höga objekt planeras inom planområdet.

Prognosen enligt riktlinjer för bostadsförsörjning i Tyresö kommun, visar att befolkningen förväntas växa till 65 000 invånare år 2035. Detta innebär att cirka 300 nya bostäder behöver byggas fram till år 2035.

### **Gällande detaljplaner**

**Nr 91**, förslag till ändring av byggnadsplan samt förslag till byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad LINDALEN M. M inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 1958-04-25.

Markanvändningen är reglerad till allmänt ändamål och område för bostadsändamål, sammanbyggda eller fristående småhus i grupper.

**Nr 1**, förslag till styckningsplan för Hanvikens egnahemsområde 1:1, 2:1, Kumla 3:207, 3:403, delar av Näsby 4:317 och lägenheten Grustaget nr 1 samt kumlatomten 100:1. Styckningsplanen vann laga kraft 1929-05-23. Kartan visar endast hur fastigheterna ska styckas.

**Nr 170**, förslag till stadsplan för del av Kumla 3:934 m.fl. i Lindalen inom Tyresö kommun, Stockholm län. Detaljplanen vann laga kraft 1976-08-26. Markanvändningen är reglerad till allmänt ändamål (förskola), Allmän plats gata respektive park.

Genomförandetiden för planerna har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanerna. Det finns ingen fastighetsplan eller områdesprincip som reglerar fastigheternas storlek.

### **Andra ställningstaganden eller förutsättningar**

Amaryllisparken har i kommunens rapport "Barnens närmatur" pekats ut som ett viktigt område där komplettering av växtlighet behövs för att skapa god närmatur för yngre barn.

## **Förvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Förvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen och kan stärka Tyresös identitet utifrån ett hållbart, mänskligt, grönt och blått perspektiv. Ett socialt hållbart perspektiv kan uppnås genom att

flerbostadshus i området stärker och kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen som i stor del består av villabebyggelse och kan bidra till att knyta samman befintlig bebyggelse utmed Bollmoravägen. Ett mänskligt perspektiv kan uppnås genom att ny bebyggelse skapar skyddade gårdsmiljöer och ett tydligare definierat gaturum utmed Bollmoravägen. Ett grönt och blått perspektiv kan uppnås genom att det befintliga grönområdet delvis behålls för allmänheten.

Förslaget kan bidra till att uppnå Tyresö kommuns bostadsmål om 300 nya bostäder per år fram till 2035 på en plats där befintlig infrastruktur finns och kan nyttjas, samt närheten till centrum, service och natur.

Bebyggelsens skala och exploateringsgrad behöver studeras vidare och ska ta hänsyn till de naturvärden och solförhållanden som finns på platsen idag. Likaså föreslaget ”framtidsscenario” och behovet av antal förskoleplatser. Det är viktigt att den nya bebyggelsen bidrar till en trygg miljö för både de boende och förbipasserande. Där är gränsen mellan privat- respektive offentligt viktigt och förgårdsmarkens gestaltning tillsammans med gaturummet i sin helhet. I samband med föreslagen ny bebyggelse vid Amaryllisparken behöver kopplingen mellan Gudöbroleden och Bollmoravägen beaktas så att området blir en entré till Tyresö.

En central fråga för planarbetet blir också angöring och parkeringsbehov för bil och cykel till och från området samt belastningen på angränsande vägar. Även Länsstyrelsens riktlinjer om ny bebyggelse intill sekundära leder behöver beaktas.

Idag är grönområdet kring Amaryllisparken ett välbesökt område med nära promenadvstånd för de närboende och förskolan. Förvaltningen bedömer att en viktig fråga i planarbetet är att grönområdet fortsätter upplevas offentligt och tillgängligt för allmänheten även med ny bostadsbebyggelse. En natur- och artinventering ska göras för att undersöka eventuella bevarandevärda arter. Planförslaget kan innebära att delar av marken planläggs med skydd av natur.

Nuvarande boulevardksamhet ger ett socialt värde till området. Här är det viktigt att boulevanorna samordnas med andra parkelement och sociotopvärden och tillgodose fler mötesplatser.

Lösningar för dagvattenhantering behöver utredas i ett större perspektiv och vidare område än planområdet. Fjärrvärmeledning och transformatorstation finns i grönstråket vid Bollmoravägen. Det kan bli aktuellt med flytt eller andra

åtgärder av befintliga ledningar. Förvaltningens bedömning är att dessa frågor kan hanteras i ett sammanhang ihop med ny bebyggelse och utveckling av grönområdet, hur samordning görs på bästa sätt samt möjligheterna för mångfunktionella ytor/ användning av marken behöver utredas.

### **Marköverlåtelseavtal**

Tyresö kommun äger all mark inom det aktuella området. Villkor och förutsättningar för att överlåta marken ska utredas vidare och regleras i ett marköverlåtelseavtal som tecknas i samband med att detaljplanen antas. Ett kvalitetsprogram ska tas fram och biläggas marköverlåtelseavtalet.

### **Undersökning av miljöpåverkan**

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka naturvärden, sociala värden, materiella värden samt risker för människors hälsa eller för miljön. De värden där risk bedöms finnas är naturvärden och risk för människors hälsa eller för miljön. Genom de anpassningar av detaljplanen som görs bedöms risken för negativ påverkan dock vara begränsad.

Den sammantagna bedömningen är att med aktuella anpassningar av planförslaget medför detaljplanen inte en betydande negativ miljöpåverkan, som kräver en miljökonsekvensbeskrivning.

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.

## Planförfarande och tidplan

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

- Uppstart och planuppdrag SU, 25 september 2019
- Beslut om samråd kvartal 1 2020
- Beslut om granskning kvartal 3 2020
- Beslut om antagande kvartal 1 2021
- Laga kraft tidigast kvartal 2 2021

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av t.ex. överklagande eller oförutsedda händelser.

## Medborgardialog och tidig workshop

För att få inblick i hur de närboende i området ser på platsen idag, utvecklingsmöjligheter och behov hålls en workshop 17 september med inbjudna invånare från närområdet. Syftet är att så tidigt som möjligt, redan inför att planarbetet sätts igång, kunna få ta del av upplevelsen från de som använder området mest. Resultatet från workshopen kommer sedan tas tillvara som underlag för planeringen och kunna ge bild av vilka värden som finns på platsen idag eller som kan skapas i framtiden.

Under planprocessen planeras sedan fler tillfällen med träffar med olika målgrupper, utöver de traditionella tillfällens vid samråd och granskning.