

Tyresö kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-09-12

India Wajda

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 Höllmark  
Kommundirektör



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

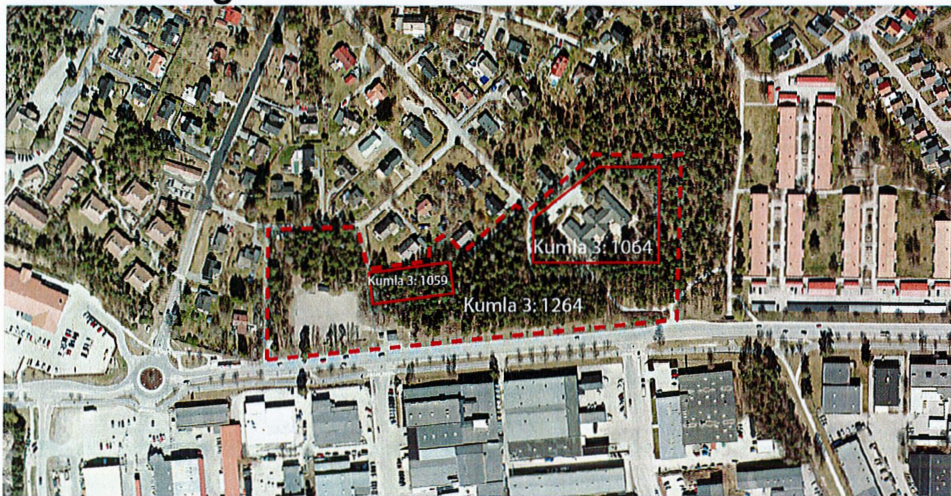
## Sammanfattning

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 expanderings 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.*

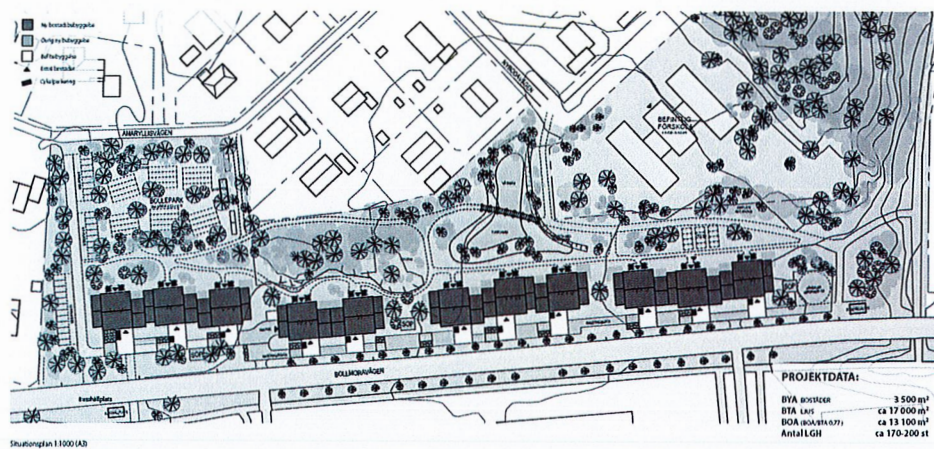
## Bakgrund

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.

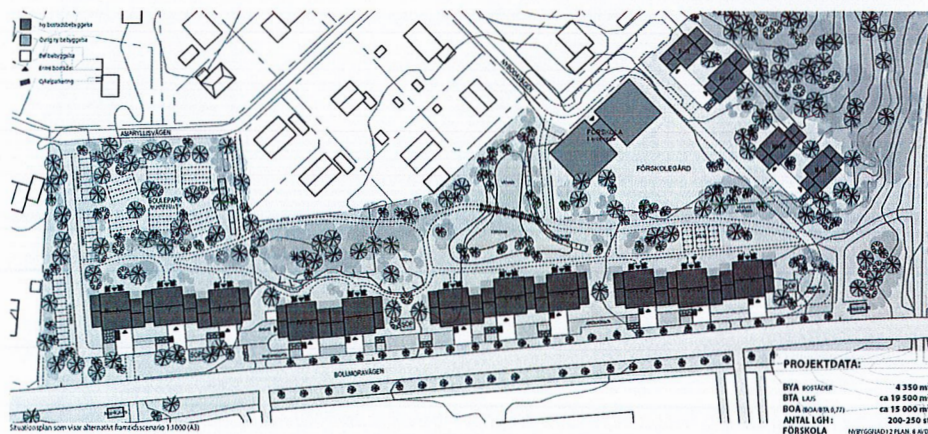
## Förslag från byggaktör

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 boulevbanor, 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, boulevbanor 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 boulevad. 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 per år 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 ta hänsyn till befintlig villabebyggelse, de naturvärden och solförhållanden som finns på platsen idag. Likaså föreslaget ”framtidsscenario” och behovet av antal förskoleplatser. Idag finns en stor brist på förskoleplatser i området. Ett tillskott av fler förskoleplatser ses som något positivt. Det är viktigt att den nya bebyggelsen bidrar till en trygg miljö för både de boende, förskolans verksamhet och förbipasserande. Där är gränsen mellan privat- respektive offentligt viktig och förgårdsmarkens gestaltning tillsammans med gaturummet i sin helhet ska studeras vidare. Den nya bebyggelsen kan fungera som en barriär mot störningar från Bollmoravägen och verksamhetsområdet. 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, exempelvis kan en ny infart till förskolan studeras. Även Länsstyrelsens riktlinjer om ny bebyggelse intill sekundära leder behöver beaktas.

Idag är grönområdet kring Amaryllisparken ett välbesökt område med nära promenadavstånd för de närboende och förskolan. De boende promenerar och rastar sina hundar vid området och förskolans barn besöker grönområdet. 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 bouleverksamhet ger ett socialt värde till området. Det är viktigt att boulevanorna samordnas med andra parkelement och sociotopvärden och tillgodose fler och trivsamma mötesplatser, exempelvis kan boulevanorna kombineras med andra idrotts- och fritidsändamål.

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 upplever och använder området idag, områdets utvecklingsmöjligheter och framtida behov hölls en workshop den 17 september. Syftet med workshopen var att i ett tidigt skede, redan inför att planarbetet startar, kunna få ta del av de boendes upplevelse och förståelse för hur dem använder området idag. Under workshopen var engagemanget stort och deltagarna var aktiva. Under workshopen ställdes två frågor, nedan ges en sammanfattande redogörelse med några citat:

Hur upplever och använder du området idag?

- Fint med skog och natur nära där man bor. Plockar svamp.
- En i sammanhanget lugn plats. En plats för inre frid.
- En avskärmning från trafiken och bullret från bilvägen (Bollmoravägen). Avskärmning mot industriområdet. Ljudbarriär.
- Mitt barn och hans förskola använder området i utbildningen. Barnen cyklar MTB och är aktiva
- Rastar hunden och promenerar här. Pick-nick med familj och vänner. Tränar i skogen.
- Har aldrig använt Amaryllisparken.

Vad är viktigt och önskvärt för dig i utvecklingen av platsen?

- Högre hus, max 3 våningar runt dagis. Låg bebyggelse. Inga höghus, inga sexvåningshus.



- Ingen utveckling alls. Fortsatt grönområde utan bebyggelse. Utveckla och gör området ännu grönare och mysigare, lekplats, fik, pool. Blommor och planteringar. Fler bänkar och bord.
- Gör om Amaryllisplan så både boule och lagsport får plats. Utveckla parken, ta bort skräp och ris. För mer motion och aktiviteter. Lekpark, för barnen, gungor, rutschkana
- Förskola = utveckling av befintlig. Bygga p-plats vid Bollmoravägen för att lämna barn på dagis. En rondell behövs på Bollmoravägen. Fortsätt med trottoar efter busshållplats ”Radiovägen”.
- Avancerad design så ljud inte studsar mellan husen. Behåll det gröna som kombinerad oas och bullerskydd.

Resultatet från workshopen tas tillvara som underlag för planeringen och ger en tydlig bild av vilka värden som finns på platsen idag och de värden som kan skapas. Flera av svaren från workshopen formar inledningsvis inriktningen på planuppdraget och finns med från start i planarbetet, medan några frågor kan hanteras vidare under planarbetets gång. Under planprocessen planeras även tillfällen med träffar med andra målgrupper t.ex. de anställda vid förskolan Teddybjörnen och representanter från bouleföreningarna. Dessa tillfällen för dialog är också utöver de traditionella tillfällena som hålls vid samråd och granskning.