

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Monica Juneheim  
Planchef

monica.juneheim@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-09-04

1 (8)

Diarienummer  
KSM2015-918-214

Kommunstyrelsen

## Beslut om antagande av detaljplan för bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

1. Detaljplan för Apelvägen antas.

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i kommunstyrelsen

2. Detaljplan för Apelvägen tas upp för beslut i kommunfullmäktige 2020-11-19.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Holmmark  
Kommundirektör



Sara Kopparberg  
Chef samhällsbyggnadskontoret



## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering.

Planförslaget har varit ute på granskning under perioden 7 november - 28 november 2017. Sammanlagt har 212 yttranden inkommit under granskningstiden.

Planförslagets utformning har inte påverkats i sak av genomförda förändringar efter granskningen. De justeringar som har gjorts innebär en minskad negativ påverkan på omgivningen; byggrätten för vårdboendet har en placering längre bort från befintliga bostäder, ena bostadskroppen i det södra området har en indragen översta våning mot Apelvägen, byggrätten i korsningen Apelvägen/Prästgårdsvägen ligger längre in från gatan samt ena bostadskroppen i det norra området i lamellhuset mot parkstråket har en våning lägre. Byggrätt för transformatorstation har tillkommit.

Utifrån inkomna synpunkter under granskningen gör kommunen bedömningen att det med de kompletteringar och bearbetningar som gjorts är möjligt att gå vidare med planförslaget till beslut om antagande.

Förvaltningen föreslår att kommunfullmäktige behandlar ärendet den 19 november för att ge sakägare tillräckligt med tid för att komma in med synpunkter inför beslutet.

## Beskrivning av ärendet

### Ansökan och tidigare beslut

Wallenstam AB inkom till kommunen i april 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 för att göra det möjligt att uppföra särskilt boende och nya bostäder vid Apelvägen i Tyresö strand. I april 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett positivt planbesked.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav i september 2015 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder, vårdcentral och särskilt boende inom fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787.

Bo Aktivt i Sverige AB inkom till kommunen i oktober 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 för att göra det möjligt att uppföra nya bostäder vid Apelvägen i Tyresöstrand, enligt deras koncept särskilt anpassat för människor i högre ålder.

I december 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i utökad uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 vid Apelvägen för gemensam handläggning som tidigare planuppdrag.

Planområdet är idag inte detaljplanelagt.

Planarbetet pågick mellan 2015 till 2018 då detaljplanen antogs av kommunfullmäktige, 2018-09-06 § 71. Detaljplanen överklagades och mark- och miljööverdomstolen beslutade 28 maj 2020 att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Domstolen bedömde att kommunen gjort ett formaliafel genom hantering och information gällande granskningsutlåtandet till sakägare.

#### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

Apelvägen delar av planområdet i en nordlig och en sydlig del. I den norra delen medger antagande förslaget ca 170 lägenheter, verksamhetslokaler och ett nytt vård- och omsorgsboende i tre våningar med 55 platser. Bebyggelsen föreslås uppföras i lameller om 3-4 bostadsvåningar med ytterligare en våning i suterräng för verksamhetslokaler, punkthus i 4-5 våningar och ett vårdboende i

3 våningar.

Inom det södra planområdet möjliggör detaljplanen för ca 50 lägenheter som sammanbinds av en gemensam och inglasad vinterträdgård. Planförslaget medger att byggnaderna uppförs i 2-3 våningar med en högre byggnadsdel med en fjärde indragen våning längs Apelvägen.

Angöring till bostäderna föreslås ske via Prästgårdsvägen och Apelvägen, in i underjordiska parkeringsgarage. Delar av Apelvägen och Prästgårdsvägen omfattas av planområdet och sektioner för dessa vägar har studerats för att säkerställa att önskvärda funktioner och ytor säkerställs för allmän infrastruktur. Ett område med park föreslås i planområdets nordöstra del för att skapa en lämplig övergång mellan befintlig bebyggelse och föreslagna byggnader.

I samband med detaljplanearbetet har två kvalitetsprogram tagits fram för norra- respektive södra planområdet, för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten i förslaget inför genomförandet. Kvalitetsprogrammen biläggs marköverlåtelseavtalen.

Utredningar gällande dagvatten, geoteknik, buller och brand har tagits fram och biläggs planförslaget. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket konstateras i behovsbedömningen. Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

### **Samråd**

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 11 april 2017 - 5 maj 2017. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 11 april 2017. Ett samrådsmöte hölls 27/4 kl. 17-20 på Tyresö bygdegård då fastighetsägare och andra intresserade fick tillfälle att informeras och inkomma med synpunkter på samrådsförslaget. Kommunen bedömer ett antal på ca 100 personer som passerade under kvällens öppna hus. Sammanlagt har 142 yttranden (fem dubletter) inkommit under samrådstiden.

### **Granskning**

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 7 november - 8

november 2017. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 7 november 2017. En myndighet och en förening inkom med förfrågningar om förlängd samrådstid, vilket beviljades av kommunen. Sammanlagt har 212 yttranden (inklusive bilagor i fyra fall) inkommit under granskningstiden.

Yttrandena framför, utöver ett stort antal yttrandespecifika synpunkter, sammanfattningsvis kritiska synpunkter kring främst:

- Granskning
- Planprocessen
- Planförslagets reglering
- Föreslagen bebyggelse och gestaltning
- Konsekvenser på infrastruktur
- Befintlig och framtida trafik- och parkeringssituation
- Störningar under byggskedet
- Buller
- Avtals- och ansvarsfrågor
- Gällande samt föreslagna kvalitetsprogram

### **Ändringar i planen efter granskning**

Planbeskrivningen har kompletterats på följande punkter:

- Bilder och information har lagts till för att göra planförslaget tydligare
- Tidplanen har uppdaterats
- Information om buller och geoteknik har förtydligats (även utredningsmaterialet som utför planförslagets bilagor har uppdaterats)
- Tabell över planbestämmelser har förtydligats, kompletterats med syften för bestämmelserna och reviderats för att synka med uppdaterad plankarta
- Mer information, i enlighet med Lantmäteriets yttrande om avtal och rättigheter mm, har införts
- Information om fjärrvärme har lagts till
- Förtydligande av översiktsplanens intentioner för området har gjorts
- Beskrivningen av flera konsekvenser av planen har fördjupats
- Bildtexter har rättats och förtydligats

- Illustrationer och sektioner har uppdaterats och principsektioner för gator införts
- Lokaliseringskarta har uppdaterats
- Information om slam- och oljeavskiljare har införts
- Information om störande buller under byggnation har införts
- Information om befintlig bebyggelse, sol- och skuggförhållanden och gatunät har justerats
- Information om parkeringsplatser uppdaterats och text om parkering längs Prästgårdsvägen tagits bort
- Beskrivningen av tillgänglighet till kollektivtrafik har förtydligats
- Referenser till planförslagets bilagor har setts över och utredningars datum uppdaterats
- Texter om kapacitet och åtgärdsbehov på gator har uppdaterats
- Kommentarer om påverkan på naturreservat och riksintresset för Tyresö slott har fördjupats
- Information om cykelstråk har införts
- Information om planbestämmelser har setts över i löpande text för att göra planförslaget tydligare
- Information om lösningar för dagvatten har förtydligats
- Information om utredning och pågående arbete med Tyresövägen har införts
- Information om transformatorstation, ambitionsnivå och ansvar kring denna har införts

Plankartan har kompletterats på följande punkter:

- Plankartan har granskats och justerats i enlighet med Tyresö kommuns mallar
- Grundkartan har uppdaterats
- Administrativa justeringar av plankartan så som handlingar och datum har uppdaterats och justerats
- Avgränsningen av byggrätter har överlag förenklats och justerats för att bli tydligare och underlätta myndighetsutövning
- Byggrätterna för punkthus har minskats från 350 till 300 kvm BYA
- Byggrätt för lamellhus i norr har ökats från 900 till 920 kvm BYA
- Bestämmelsen "GATA" har ändrats till "GATA1" och specificerats



- Bestämmelsen "g" har lagts till i ytor som påverkas av parkeringsgaraget
- Bestämmelsen "e4" har tagits bort
- Bestämmelse om buller har reviderats i enlighet med länsstyrelsens yttrande
- Byggrätten för vårdboendet har förskjutits västerut
- Byggrätter för byggnader i sydost har förskjutits söderut
- Byggrätt för byggnader i sydväst har förskjutits söderut
- En yta för transformatorstation har skapats i väster
- U-område för allmänna ledningar har införts söder om Apelvägen
- Planområdet har justerats i väster för att anpassas till gräns för gällande plan 267
- Användningsgränserna har justerats (kvartersmark ändrats till allmän platsmark gata) för att säkerställa att studerade principsektioner för Apelvägen kan genomföras
- Användningsgränser i nordväst har justerats för att säkerställa att angöring till området inryms inom kvartersmark
- Korsmark (endast komplementbyggnad får uppföras) har införts på vårdboendets gård
- Bestämmelsen "eV" har reviderats (för att säkerställa erforderlig innergård)
- Bestämmelsen "f2" har förtydligats (för att klargöra förutsättningar för innergårdens tak)
- Bestämmelserna "n1" och "n3" har formulerats om för att bli tydligare
- Ett område med korsmark har lagts till på torget i norr för att möjliggöra komplementbyggnader
- Bestämmelsen "e4" har lagts till för att reglera komplementbyggnadernas storlek
- Bestämmelsen "b1" har justerats för att undvika dubbelreglering

### **Förvaltningens ställningstagande**

Planförslagets utformning har inte påverkats i sak av genomförda förändringar. De justeringar som har gjorts innebär en minskad negativ påverkan på omgivningen; byggrätten för vårdboendet har en placering längre bort från befintliga bostäder, byggrätten i korsningen Apelvägen/Prästgårdsvägen ligger längre in från gatan samt ena bostadskroppen i det norra området i lamellhuset



mot parkstråket har en våning lägre. Byggrätt för transformatorstation har tillkommit.

Utifrån inkomna synpunkter under granskningen gör kommunstyrelseförvaltningen bedömningen att det med de kompletteringar och bearbetningar som gjorts är möjligt att gå vidare med planförslaget till beslut om antagande.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Apelvägen.

Förvaltningen föreslår att kommunfullmäktige behandlar ärendet den 19 november för att ge sakägare tillräckligt med tid för att komma in med synpunkter inför beslutet.