

Tyresö kommun

Anna Bengtsson  
Planarkitekt

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2020-09-09

1 (7)

Diarienummer

KSM2020-1132-214

Stadsbyggnadsutskottet

## **Beslut om planuppdrag för ändring av detaljplan 389, Sågen**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till Stadsbyggnadsutskottet**

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan 389, Sågen med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Sara Kopparberg  
Kontorschef



## Sammanfattning

Behovet av förskoleplatser i Tyresö strand och östra Tyresö ökar i takt med befolkningen och utöver det finns behovet att ersätta mer tillfälliga lösningar på förskoleplatser i området. Därför föreslås kommunens typförskola byggas på Breviksvägen 5, intill Sågverket. Typförskolan strider dock mot gällande detaljplan avseende antalet våningar varför planenheten fått i uppgift att pröva om detaljplanen kan ändras för att inrymma tre våningar eller motsvarande höjd.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner och markanvändning med medeltät bebyggelse och inslag av service etc. Placeringen är nära kollektivtrafik och infartsparkering. Förskolan är betydelsefull ur ett barnperspektiv då den innebär en permanent lösning som kan ersätta eller avhjälpa andra tillfälliga lösningar samt att platsen ger goda förutsättningar till en bra lekmiljö.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Planändringen kommer att innefatta en prövning av byggnadens höjd samt vilka konsekvenser det får för landskapsbilden och påverkan på omgivande bebyggelse. Utöver det kommer översvämningsrisken prövas då nytt underlag visar risker vid skyfall inom och utanför planområdet.

Förslaget till beslut föreslås finansieras inom ramen för verksamhetsområde VO10.

## Beskrivning av ärendet



Figur 1. Ortofoto som visar planområdet markerat i röd färg

## Bakgrund

Enligt kommunens lokalförsörjningsplan för 2020-2032 väntas en successiv ökning av barn och behov av förskoleplatser i Strand och Östra Tyresö. För att möta behovet av nya förskoleplatser planeras en förskola vid Breviksvägen 5, intill sågverket. Om förskolan byggs förväntas Tyresö förskolas lokaler på sikt kunna återlämnas till Tyresö skola. Även förskolan Slottsvillan precis intill Sågverket är tillfällig och det är oklart om den kommer att bli permanent.

Samhällsfastigheter har tidigare fått bygglov för förskolan, vilket överprövades och upphävdes. Bygglovets upphävdes då detaljplanen medger två våningar och teknikutrymmet på byggnadens tak räknas som en tredje våning. Planenheten har därför fått i uppgift att pröva om detaljplanen kan ändras för att tillåta tre våningar eller motsvarande höjd.

## Förslag

Förslaget är att bygga kommunens typförskola, med två våningar för förskoleverksamhet och en tredje våning för teknik. Byggnaden är ca 12 meter i höjd, varav teknikutrymmet ca 4,3 meter i höjd. Förskolan upptar ca 900 kvm byggnadsarea. Förslaget innefattar även tillhörande förskolegård och

trafiklösningar. Det pågår ett parallellt projekt för ombyggnad av Breviksvägen som inte omfattas av ändringen av detaljplanen.

### **Beskrivning av området**

Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av friliggande villor i 1-2 plan samt ett sågverk och förskola Slottsvillan som ligger söder om planområdet invid Tyresövägen. Öster om planområdet finns jordbruksmark som ägs och arrenderas ut av kommunen. Den större och öppna delen av fastigheten består av ängsmark, sly och enstaka fruktträd. Fastighetens nordvästra del består av naturmark med löv- och barrträd som ligger i sluttning och fungerar som grön buffert mot befintlig bebyggelse. Naturmarken är planlagd som allmän plats natur. I fastighetens södra del, i anslutning mot förskolan Slottsvillan, finns ett antal större tallar som är skyddade i detaljplan.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Riksintressen samt regionala intressen och underlag**

Området innefattas inte av något riksintresse men gränsar till det riksintresse för kulturmiljövård som omfattar Tyresö kyrka med omnejd. Området angränsar till Länsstyrelsens utpekade områden för skyddsvärda trädmiljöer. Länsstyrelsens lågpunktskartering visar lågpunkt på jordbruksmarken öster om planområdet.

#### **Översiktsplan och kommunala underlag**

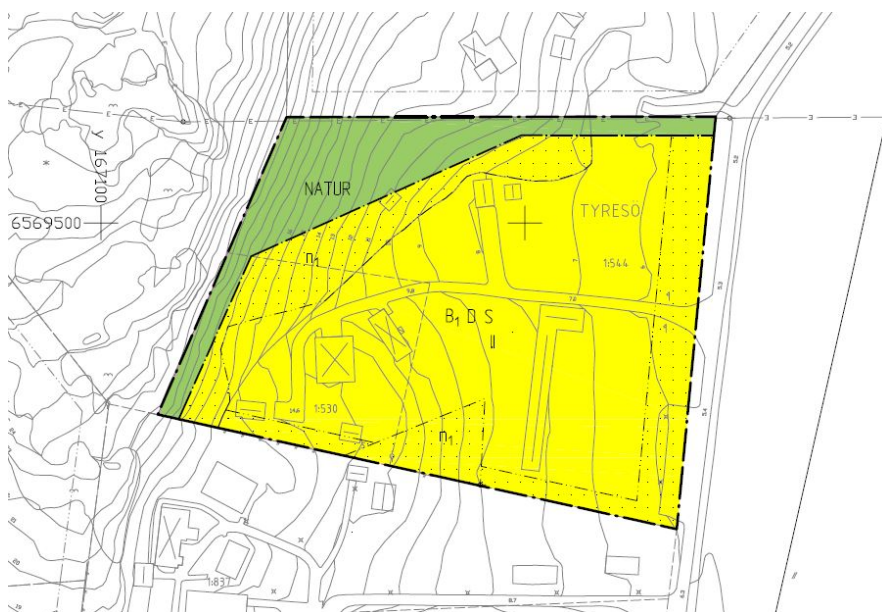
I översiktsplanen från 2017 är området markerat som medeltät bebyggelse vilket innefattar tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen. Kommunen har förutom riksintresset runt Tyresö kyrka även pekat ut landskap och byggnader väst om planområdet längs Tjärnstigen som värdefull kulturmiljö.

Kommunens egen skyfallskartering visar liksom Länsstyrelsens lågpunktskartering risk för översvämning på jordbruksmarken intill planområdet. Den kommunala skyfallskarteringen visar även översvämningrisk på del av Breviksvägen och planområdet där förskola planeras.

## Gällande detaljplan

Planområdet har en gällande detaljplan, 389 - Omsorgsboende Sågen, som vann laga kraft 2011-03-19. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Marken är planlagt för natur samt bostäder för omsorgsboende, vård, förskola med tillhörande komplementbyggnader. Detaljplanen syftar till att möjliggöra omsorgsboende och annan verksamhet som ryms inom vård och skola. Byggnad får uppföras i två våningar. Utnyttjandegrad och placering regleras genom prickmark som hindrar byggnation i vissa delar.

Närområdet kännetecknas av öppna kulturlandskap som sträcker sig söderut mot Tyresö kyrka. I planbeskrivningen står att det är viktigt att framtida bebyggelse anpassas efter denna landskapsbild och inte förstör siktlinjer i landskapets öppna karaktär. Byggnader får därför inte uppföras i direkt anslutning till Breviksvägen.



Figur 2. Utsnitt från gällande detaljplan, nr 389

## Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Förslaget följer översiktsplanens intentioner med medeltät

bebyggelse och inslag av service etc. Placeringen är nära kollektivtrafik och infartsparkering.

Planändringen kommer att innefatta en prövning av ny bestämmelse för byggnadens höjd samt vilka konsekvenser det får för landskapsbilden och påverkan på omgivande bebyggelse. Eventuellt kan en annan bestämmelse, som styr utnyttjandegrad eller placering ändras för att en ny höjdsättning ska vara lämplig. Förskolans volym måste studeras i förhållande till närliggande bostäder och siktlinjer från dessa.

I och med att det idag finns nytt underlag om översvämningsrisk vid skyfall inom och intill planområdet ska även det prövas inom ändringen av detaljplanen. Eventuellt kan fördröjningsåtgärder behöva regleras i plankartan.

Förskolan är betydelsefull ur ett barnperspektiv då den innebär en permanent lösning som kan ersätta eller avhjälpa andra tillfälliga lösningar samt att platsen ger goda förutsättningar till en bra lekmiljö. Tomten ger en friyta utomhus på ca 40-45 kvm per barn, vilket uppnår Boverkets rekommendation om minst 40 kvm per barn. Lekmiljön kommer att vara varierande i och med den växtlighet och de nivåkillnader som finns och ska bevaras på tomten. Förskolan ligger även nära kollektivtrafik och grundskola vilket kan underlätta vid hämtning och lämning.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan eller samtidigt som samrådet. Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda.

### Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från juni 2020.

Planuppdrag	september 2020
Samråd	kvartal 4 2020
Granskning	kvartal 1-2 2021

Antagande                                      kvartal 2 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.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Förslaget till beslut föreslås finansieras inom ramen för verksamhetsområde VO10. Planarbetet kan komma att innebära investeringar, men beslut om att genomföra investeringar fattas inom ramen för investeringsprogrammet.