

Handläggare  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Olof Johansson  
Översiktsplanerare  
08-578 299 79  
olof.johansson@tyreso.se

Handlingstyp  
Tjänsteskrivelse  
Datum  
2021-05-21

Sida  
1 (5)  
Diarienummer  
KSM2021-465.280

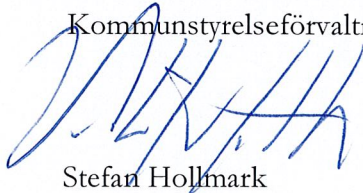
Mottagare  
Stadsbyggnadsutskottet

## Beslut om förstudie för Erstavik 6:14

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

1. Att, i fortsatt planering, pröva möjligheten att utveckla området för företag, drivmedelstationer och brandstation.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ta fram en behovsanalys för fortsatt arbete för området.
3. Kommundirektören ges i uppdrag ta fram ett förslag på nytt namn för området för beslut i byggnadsnämnden.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo  
Chef samhällsbyggnadskontoret

## Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen rekommenderar att området Erstavik 6:14 utvecklas till ett företagsområde med utrymme för drivmedelsstationer.

Området ska även planeras för att möjliggöra en ny brandstation.

Detaljplanering av området förväntas kunna starta när kommungränsjustering mot Nacka är klar och planuppdraget kan ges i separat beslut. De ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningarna för att bygga en ny brandstation behöver studeras vidare i en förstudie innan en eventuell omlokalisering kan beslutas. Detta kan med fördel göras parallellt med detaljplanarbetet.

För funktionerna multiidrottshall, bussdepå, volymhandel och återvinningscentral, som utretts inom förstudien, rekommenderas andra mer lämpliga lokaliseringar än en lokalisering i Erstavik 6:14.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och process

Våren 2018 tecknade Tyresö kommun ett köpekontrakt med Stockholms stad om förvärv av fastigheten Erstavik 6:1, skifte 2. Under tiden för fastighetsreglering och kommungränsjustering har en utredning pågått, med start under våren 2019, för att hitta den lämpligaste markanvändningen i området. Utredningens start föregicks av en workshop med politiker i dåvarande Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet, där förslag på framtida markanvändningar togs fram. Upplägget för förstudien redovisades sedermera på stadsbyggnadsutskottets sammanträde under 2019-05-15 och resultatet redovisades under hösten 2020 som ett informationsärende på stadsbyggnadsutskottets sammanträde 2020-11-18 samt den 2020-05-19.

### Rekommenderat alternativ

De rekommenderade funktionerna, företagsområde, drivmedelsstationer och brandstation kommer vid lokalisering vid Erstavik 6:14 dra nytta av den goda tillgängligheten från vägnätet utan att behöva passera bostadsbebyggelse, samt den relativa avskildheten från densamma. För funktionerna företagsområde och drivmedelsstationer finns ingen annan lämpligare lokalisering i Tyresö.

Den rekommenderade markanvändningen möjliggör omvandling av drivmedelsstationstomter och industriområden i centrala och olämpliga lägen. Markanvändningen bidrar till att skapa förutsättningar för befintliga företag att finnas kvar i och nya företag att etablera sig i kommunen, samt i förlängningen att skapa arbetstillfällen för Tyresöbor nära hemmet och därmed bidra till minskad utpendling. Förslaget bedöms vara det alternativ som bidrar mest

positivt för den sociala, ekologiska och ekonomiskt hållbart för kommunen som helhet, vilket är i enlighet med ambitioner i såväl kommunplan som översiktsplan.

Flera frågor kommer att behandlas i mer detaljerad nivå i nästa steg, under detaljplaneringsskede. Till dessa hör hantering av ekologiskt spridningssamband, hållbarhetsfrågor, gestaltning, dagvattenhantering m.m. Ett kvalitetsprogram för området kommer att tas fram.

De ekonomiska riskerna med företagsområde och drivmedelsstation bedöms som låga då efterfrågan är mycket stor. Av de alternativ som utretts är drivmedelsstationer och företagsområde de som bidrar med högst intäkter och bedömningen är att markförsäljningar bidrar med ett överskott till kommunen. För brandstationen finns i detta skede osäkerheter gällande kostnader och indirekta intäkter. En fördjupad förstudie behöver därför tas fram.

### **Funktioner som inte rekommenderas i området**

Nedanstående funktioner rekommenderas inte i området. Utöver att utredningen visat på lämpligare lokaliseringar av funktionerna, så utgår bedömningen även från att de kommer att uppta utrymme i Erstavik 6:14 som annars skulle kunna ha använts för företagsområde och drivmedelsstation med bedömt större behov av att kunna etablera sig i området.

### **Bussdepå**

En bussdepå är utrymmeskrävande och kommer uppta ytor som bättre behövs för andra funktioner. Tyresö samverkar med Trafikförvaltningen och Stockholm stad för att möjligheten till en bussdepå ska utredas i Skrubba 1:1, som ligger längre bort från bostadsbebyggelse.

### **Handel**

En handelsanalys och ett förslag till handelsstrategi har tagits fram parallellt med förstudien för Erstavik 6:14. Analysens och strategins inriktning är att lokalisera handel nära annan handel. En större utbyggnad av handel föreslås därför i Tyresö Centrum. Dessutom föreslås ett kompletterande område för handel med skrymmande varor i Bollmora industriområde. Syftet är att stärka Tyresö centrum och att bidra med god tillgänglighet.

Det pågår en branschglidning som gör att allt mer av varorna i traditionell skrymmande handel går att frakta utan bil. Hemleverans är ett allt mer förekommande inslag. I flertalet befintliga handelsområden i Stockholmsregionen finns planer på omvandling från renodlade handelsområden till blandstad. Tyresö har i Bollmora industriområde förutsättningar att inrymma handel och bostäder integrerat redan från

planeringsstadiet, vilket även medför god ekonomi för alla parter i omvandlingen.

### **Multiidrottshall**

Idrottshallar tar stor plats och kräver stora investeringar. De rekommenderas därför att användas effektivt och samutnyttjas av verksamheter som drivs på olika tider. En lokalisering av en idrottshall i Erstavik 6:14 ligger långt ifrån kommunens skolor. Om hallen ska nyttjas dagtid kommer skolpersonal behöva följa med elever på vägen dit och tillbaka, vilket ackumulerat över tid kommer att bli mycket kostnadsdrivande och/eller få negativa konsekvenser för kvalitén.

En bakomliggande tanke med en lokalisering av idrottshallen i Erstavik 6:14, har varit att hitta medfinansiering från grannkommunerna. För detta ändamål utgör områdena i centrala Bollmora en lämpligare lokalisering med hänsyn till hållbart resande och tillgänglighet, med stombusslinjer och lokalbusslinjer som når alla grannkommuner. En sådan lokalisering hade dessutom gjort idrottshallen mer tillgänglig för merparten av Tyresöborna och för kommunens skolor. En förstudie är på väg att startas upp för att analysera olika alternativ för lokalisering.

Ur ett barnkonsekvensperspektiv är en lokalisering i centrala Bollmora lämpligare av ett flertal anledningar. Det medför att det blir enkelt för barn och ungdomar att ta sig från skola till idrottsverksamheten och enklare att ta sig till och från hemmet. En lokalisering i Erstavik 6:14 tillsammans med företagsområde, drivmedelsstationer och brandstation kan även medföra att området blir folktomt på kvällstid vilket kan ge en otrygg utemiljö för barn och unga att röra sig i.

### **Återvinningscentral**

En förstudie för återvinningscentralen i Petterboda har genomförts parallellt med förstudien för Erstavik 6:14. Förstudiens slutsatser är att en lokalisering i Petterboda är bättre ur såväl ett hållbarhetsperspektiv som ett ekonomiskt perspektiv. Beträffande tillgänglighet, för de som bor i Tyresö, bedöms de två alternativen att vara jämförbara. Vid medborgardialogen som genomfördes för Erstavik 6:14 var närboende starkt kritiska mot en återvinningscentral. Medfinansiering från Nacka är inte aktuellt med främsta anledning av att det redan finns en återvinningscentral i Ältaberg, några hundra meter norr om Erstavik 6:14.

### **Bilagor**

Bilaga 1.Förstudie för Erstavik 6:14

Bilaga 2. Ekonomisk analys Erstavik 6:14 (sekretessbelagd)

Bilaga 3. Prövning av barnets bästa för Erstavik 6:14