

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Anna Bengtsson  
Planarkitekt  
08-578 292 37  
[anna.bengtsson@tyreso.se](mailto:anna.bengtsson@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2022-06-09

**Sida**  
1 (10)  
**Diarienummer**  
KSM-2022-569-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## **Planuppdrag för vård- och omsorgsboende på Bondevägen**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet**

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för vård- och omsorgsboende på Bondevägen med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson  
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth  
Tf. Chef Samhällsbyggnadskontoret

## Sammanfattning

Tyresö kommun har tillstånd att bedriva vård- och omsorgsverksamhet i Björkbackens lokaler fram till och med den 30 juni 2023, därefter inträder Arbetsmiljöverkets verksamhetsförbud, om inte lokalerna anpassas efter rådande arbetsmiljövillkor. Fastigheten ägs av Tyresö Bostäder AB som hyrt ut lokalerna till kommunen. I april 2022 beslutade styrelsen i Tyresö Bostäder att en ombyggnation inte kan genomföras vilket innebär att en ny lösning för ett äldreboende i kommunal regi behövs.

Kommunens samhällsbyggnadskontor har med hjälp av Max arkitekter utrett alternativa lösningar för att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i kommunal regi. Inriktningsbeslut om ett nytt vård- och omsorgsboende beslutades av Äldre- och omsorgsnämnden 2022-06-01, § 51 och investeringsbeslut fattades av Kommunstyrelsen 2022-06-07, § 105.

Utgångspunkten är att det nya boendet ska ersätta befintligt antal boendeplatser i nuvarande Björkbacken samt ha ytterligare kapacitet för att tillgodose ett ökat behov av platser. En möjlig lösning är att även inrymma hemtjänsten i nya lokaler för att skapa samordningsvinster. För att uppnå en god bemanning och en hållbar ekonomi är en optimal fördelning av platser per våningsplan också av betydelse.

En annan viktig aspekt är tillgänglighet för boende, anhöriga och personal. Att boendet är centralt beläget och har nära till allmänna kommunikationer är därför eftersträvarsvärt.

Äldre- och omsorgsförvaltningen förordar följande inriktning för det nya boendet:

- Ett vård- och omsorgsboende centralt beläget med närhet till handel, service och allmänna kommunikationer.
- Boendet planeras att omfatta 60 platser
- Möjlighet finns att integrera administrativa lokaler för hemtjänsten i kommunal regi

Förslaget följer översiktsplanens intentioner för markanvändning. Landskapet är dock del av en värdefull kulturmiljö i Fårdala som pekas ut i kommunens kulturmiljöinventering och i översiktsplan. Inom området finns trädbevuxna bergspartier utmed gata som är värdefulla. Dessa behöver utredas för att kunna bedöma om bebyggelsen är lämplig. Det karaktäristiska sprickdalslandskapet är tydligt, med skarpa klippbranter och hållmarkstallskog. För att utreda befintliga värden behövs en naturvärdesinventering och landskapsanalys som även hanterar kulturmiljövärden. Detta för att kunna bedöma om bebyggelsen är lämplig, och i så fall hur och var. Klimatpåverkan till följd av förlust av

naturvärden och ingrepp i berg behöver också tas i beaktande. Även andra utredningar behöver tas fram för till exempel dagvatten och buller.

En prövning av barnens bästa kommer att göras i planarbetet. Eventuella lekytor, barns rörelsemönster och trafiksäkerhet behöver studeras och anpassningar kan behöva göras för att tillgodose barn.

Detaljplanarbetet finansieras inom ramen för planenhetens driftbudget. Ny- och ombyggnation finansieras inom ramen för investeringsprojektet, som planeras ingå i det av kommunfullmäktige fastställda investeringsprogrammet.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas då platsens specifika förutsättningar bedöms kunna beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Tyresö kommun har tillstånd att bedriva vård- och omsorgsverksamhet i Björkbackens lokaler fram till och med den 30 juni 2023, därefter inträder Arbetsmiljöverkets verksamhetsförbud, om inte lokalerna anpassas efter rådande arbetsmiljövillkor. Fastigheten ägs av Tyresö Bostäder AB som hyrt ut lokalerna till kommunen. I april 2022 beslutade styrelsen i Tyresö Bostäder att en ombyggnation inte kan genomföras vilket innebär att en ny lösning för ett äldreboende i kommunal regi behövs.

Kommunens samhällsbyggnadskontor har med hjälp av Max arkitekter utrett alternativa lösningar för att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende i kommunal regi. Inriktningsbeslut om ett nytt vård- och omsorgsboende beslutades av Äldre- och omsorgsnämnden 2022-06-01, § 51 och investeringsbeslut fattades av Kommunstyrelsen 2022-06-07, § 105.

Utgångspunkten är att det nya boendet ska ersätta befintligt antal boendeplatser i nuvarande Björkbacken samt ha ytterligare kapacitet för att tillgodose ett ökat behov av platser. En möjlig lösning är att även inrymma hemtjänsten i nya lokaler för att skapa samordningsvinster. För att uppnå en god bemanning och en hållbar ekonomi är en optimal fördelning av platser per våningsplan också av betydelse.

En annan viktig aspekt är tillgänglighet för boende, anhöriga och personal. Att boendet är centralt beläget och har nära till allmänna kommunikationer är därför eftersträvanvärt.

Äldre- och omsorgsförvaltningen förordar följande inriktning för det nya boendet:

- Ett vård- och omsorgsboende centralt beläget med närhet till handel, service och allmänna kommunikationer.
- Boendet planeras att omfatta 60 platser
- Möjlighet finns att integrera administrativa lokaler för hemtjänsten i kommunal regi



Figur 1. Ortofoto med ungefärligt planområdet markerat i vitt. Även östra sidan av Bondvägen kan komma behöva ingå.

### Föreslagen bebyggelse och planområdets utbredning

Detaljplanen föreslås ge möjlighet att bygga kvartersmark för vård- och omsorgsboende för cirka 60 platser med möjlighet att integrera administrativa lokaler för hemtjänsten och eventuellt dagverksamhet. Samtliga funktioner planeras i kommunal regi. En tidig skiss i figur 2 visar möjlig placering. Byggnaden föreslås i 3-4 våningar.

Föreslaget planområde är ungefärligt och behöver ses över med hänsyn till:

- Utbredning åt skogen och bergsryggen i väster behöver studeras mer i förhållande till byggnadens placering, gårdsutformning och värden på platsen.
- Planområdet kan eventuellt även inkludera allmän plats för gata på Bondevägen ifall vägen behöver breddas, men detta behöver studeras vidare.
- Behov av parkering, beroende på om hemtjänstens lokaler inkluderas eller ej.



Figur 2. Karta som visar en tidig skiss på möjlig placering av byggnaden

### Beskrivning av området

Området ligger inom den kommunalt ägda fastigheten Bollmora 2:1. Området är beläget längs Bondevägen nära korsningen mot Myggdalsvägen. Inom området finns idag en gräsyta, trädbevuxna delar på plan mark och bergspartier samt en gångbana. Marken består av lera och berg och delar av området har berg i dagen.

Landskapet är en del av en värdefull kulturmiljö i Fårdala som pekas ut i kommunens kulturmiljöinventering och i översiktsplan. Värdet består av de tidstypiska och enhetliga byggnaderna i området samt att bebyggelsen ligger utmed slingrande vägar i ett delvis kuperat skogsområde. Mellan husen finns mindre områden med utsparad natur, som till viss del även gränsar till gatan och utgör värdefulla miljöskapande inslag. Inom området finns trädbevuxna bergspartier utmed gata som beskrivs som värdefullt. Förändringsåtgärder inom området, som kan inverka på landskapets karaktär ska ske i samråd med antikvarisk expertis.



Figur 3. Ortofoto med ungefärligt planområde markerat i vitt.

Området har inga utpekade eller skyddade naturvärden. Naturen i området är i kunskapsunderlag för grönstruktur som är ett underlag till Översiktsplanen, utpekad som kommunalt värdefull natur. Naturen är inte del av något utpekad spridningssamband.

Naturen är ett för Tyresö karaktäristisk sprickdalslandskap, som har stort värde ur landskapsbildssynpunkt. Den skogsklädda bergsryggen är värdefull som närnatur och vardagsnatur, den grönska vi ser till vardags och som bidrar med en mängd olika ekosystemtjänster.

Inom områdets norra del och på Myggdalsvägen intill området finns en instängd lågpunkt som riskerar översvämmas vid skyfall. Idag finns risk för begränsad framkomlighet på Myggdalsvägen vid skyfall. Norr om Myggdalsvägen är marknivåerna högre vilket gör att vatten blir stående vid skyfall. Det sker avrinning vidare mot norr, längs gångbana mot Petterbodastråket, men på grund av höjdskillnaderna blir vatten stående till ett djup av mer än 1 meter innan det rinner vidare norrut.



Figur 4. Ortofoto med skyfallskartering (100-årsregn med klimafaktor 1,3). Ungefärligt planområde markerat i vitt.

Det finns inga uppgifter om att gräsytan i området används mer än för passage till andra målpunkter. Ytan ligger nära Myggdalsvägen och inbjuder inte till lek eller vistelse. Den trädbevuxna slänten skulle kunna användas för lek och rekreation, men inga uppgifter om detta finns i dagsläget.

Området har idag vatten- och avloppsledningar i Bondevägen och Myggdalsvägen. Ledningarna har kapacitet för föreslagen bebyggelse. Ingen tekniskt anläggning för vatten- och avlopp bedöms behövas.

Enligt kommunens bullerkartering från 2016 har området trafikbullernivåer upp till cirka 57 dBA ekvivalent buller. Trafikbullret kommer från Myggdalsvägen.

Myggdalsvägen är utpekad som ett huvudcykelstråk i kommunens cykelplan. Standarden på cykelvägen är klassad som mindre bra standard. Bondevägen är utpekad som en del av en kopplingscykelväg och binder samman Wättingestråket med Petterbodastråket. Längs denna sträcka finns målpunkter så som lek- och aktivitetsytor, stall, Dalskolan och Fårdala skola. Standard på Bondevägens ytor för gång och cykel är inte klassad.

Del av området är avsett för beredskapsplats för avfallscontainer vid kris.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan och kommunala planeringsunderlag

I översiktsplanen är marken markerad som tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i flerfamiljshus och radhus, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen.

Översiktsplanen pekar ut området som en del av den värdefulla kulturmiljön i Fårdala. För värdefulla kulturmiljöer anger översiktsplanen att kommunen bland annat ska:

- Bevara kulturlandskapets karaktärsdrag och utveckla skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- Tillkommande byggnader ska vara estetiskt tilltalande, passa in i landskapet och förhålla sig till tidigare bebyggelse.

### Gällande detaljplan

I området finns två gällande detaljplaner, nummer 95 och 98. Marken är planlagd som allmänt ändamål respektive park.

### Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas då platsens specifika förutsättningar bedöms kunna beaktas och hanteras under detaljplanearbetet.

Utifrån översiktsplanens markanvändning är ett vård- och omsorgsboende med administrativa lokaler för hemtjänst lämpligt på platsen. Platsen ligger på nära avstånd till kollektivtrafik och relativt nära Tyresö centrum med service och flera bussförbindelser. Längs Myggdalsvägen finns gång- och cykelbana med koppling till bland annat centrum.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att innebära sprängning av berg och borttagande av träd på bergspartiet. Byggnaden behöver anpassas efter landskapet och utformas så att sprängning och borttagande av träd minimeras. En kulturmiljöutredning behöver tas fram för att ta ställning till bergspartiets värde, riktlinjer vid byggnation intill och på berget samt för gestaltningen av byggnaden i förhållande till Fårdalas arkitektoniska värden. En naturinventering kan behöva tas fram för att säkerställa att skyddsvärda träd eller miljöer för skyddade arter inte påverkas negativt och att ekosystemtjänster som kommer försvinna inventeras, värderas och ersätts.

Byggnadens placering behöver studeras med hänsyn till mötet med gaturummet mot Myggdalsvägen och Bondevägen. Det är värdefullt om byggnaden ges en aktiv bottenvåning mot gaturummen. Avstånd mellan



byggnad och korsning bör även ses över. Kommunens *Strategi för en attraktiv och väl gestaltad livsmiljö* samt kulturmiljöinventeringen ska vägleda arbetet med placering och gestaltning. Utöver detta behöver byggnadens planlösning studeras med hänsyn till dagsljus, trafikbuller och verksamhetens behov. Vård- och omsorgsboendets parkering bedöms kunna lösas i garage. Viss besöksparkering kan eventuellt förläggas ovan mark. Parkeringsnorm behöver studeras utifrån vilken typ av vård- och omsorgsboende som byggs samt hemtjänstens behov. Projektet ska jobba enligt kommunens trafikstrategi *Tyresö styr mot hållbara transporter* och det arbetssätt kring mobilitet som beskrivs där.

För att föreslagen bebyggelse ska vara lämplig utifrån skyfallssynpunkt behöver marken norr om Myggdalsvägen sänkas för att skapa effektivare avrinning norrut. Avrinningsvägen och dess påverkan på närliggande bebyggelse behöver studeras i en skyfallsutredning.

Eventuellt behov av nätstation behöver utredas i planarbetet. Området bedöms kunna inrymma plats för detta. Det behöver även utredas om det finns ledningar i området som kan behöva flyttas till följd av byggnationen.

För trafiken behöver eventuella framtida åtgärder och ytor för att förbättra Myggdalsvägens gång- och cykelbana beaktas. Även Bondevägens standard som kopplingscykelväg behöver beaktas. Det kan bli aktuellt med ombyggnad av allmän plats gata för att anpassa platsen till den nya bebyggelsen. In- och utfarter samt ytor för leverans, sophämtning och utryckningsfordon behöver utredas. Trafikbullernivåerna för byggnaden bedöms kunna hanteras och tyst uteplats kunna ordnas, men en trafikbullerutredning behöver tas fram för att se om åtgärder behövs, så som anpassad fasadutformning eller planlösning.

En ny placering av beredskapsplats för avfallscontainer ska tas fram. Ny placering ska ske i samråd med kommunens avfallsverksamhet.

### **Prövning av barnets bästa**

Under planarbetet behöver barns eventuella användning av platsen undersökas. Det gäller främst skogspartiet. In- och utfarter till det nya boendet behöver studeras utifrån trafiksäkerheten. Eventuella skolvägar och rörelsemönster för barn i området behöver kartläggas och in- och utfarter placeras med hänsyn till detta. En barnprövning kommer att tas fram under planprocessen.

### **Planförfarande och tidplan**

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020.

- Beslut om planuppdrag, kvartal 2, 2022
- Beslut om samråd, kvartal 4, 2022
- Beslut om granskning kvartal 2, 2023

- Beslut om antagande kvartal 4, 2023
- Laga kraft tidigast kvartal 1, 2024

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av till exempel överklagande eller oförutsedda händelser.

### **Finansiering och ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanarbetet finansieras inom ramen för planenhetens driftbudget.

Byggnationen finansieras inom ramen för investeringsprojektet, som planeras ingå i det av kommunfullmäktige fastställda investeringsprogrammet.