Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Malin Danielsson
Tf. chef planenheten
072-46 95 229
malin.danielsson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-05-31

Diarienummer
KSM-2022-551-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Lindalshöjden

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

– Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Lindalshöjden med utökat planförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Området Lindalshöjden låg tidigare i Nacka kommun men ägdes av Stockholm stad. Våren 2018 tecknade Tyresö kommun ett köpekontrakt med Stockholms stad om förvärv av området med syfte om att införliva det i Tyresö kommun. Därefter inledes en process för fastighetsreglering och kommungränsjustering. Parallellt med denna process pågick en förstudie med huvudsakligt syfte att ta fram rekommendation till framtida markanvändning för området.

Kommunstyrelsens beslutade den 21 augusti 2021 §181 i enlighet med förstudiens rekommendationer, att i fortsatt planering, pröva möjligheten att utveckla området för företag, drivmedelstationer och brandstation. Under våren 2022 blev kommungränsjusteringen mot Nacka kommun klar och området införlivades formellt i Tyresö kommun, vilket möjliggör att detaljplanering kan påbörjas.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

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 pågick en förstudie 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.

Förstudiens slutsats var att de föreslagna funktionerna, företagsområde, drivmedelsstationer och brandstation vid lokalisering i Lindalshöjden dra nytta av den goda tillgängligheten från vägnätet utan att behöva passera bostadsbebyggelse, samt den relativa avskildheten från densamma.

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 kommunen samt eventuell nyetablering av företag. Detta bidrar i förlängningen till att behålla och att skapa arbetstillfällen för Tyresöbor nära hemmet och därmed bidra till minskad utpendling. Förslaget bedöms bidra positivt för den sociala, ekologiska och ekonomiskt hållbarheten för kommunen som helhet, vilket är i enlighet med ambitioner i såväl kommunplan som översiktsplan.

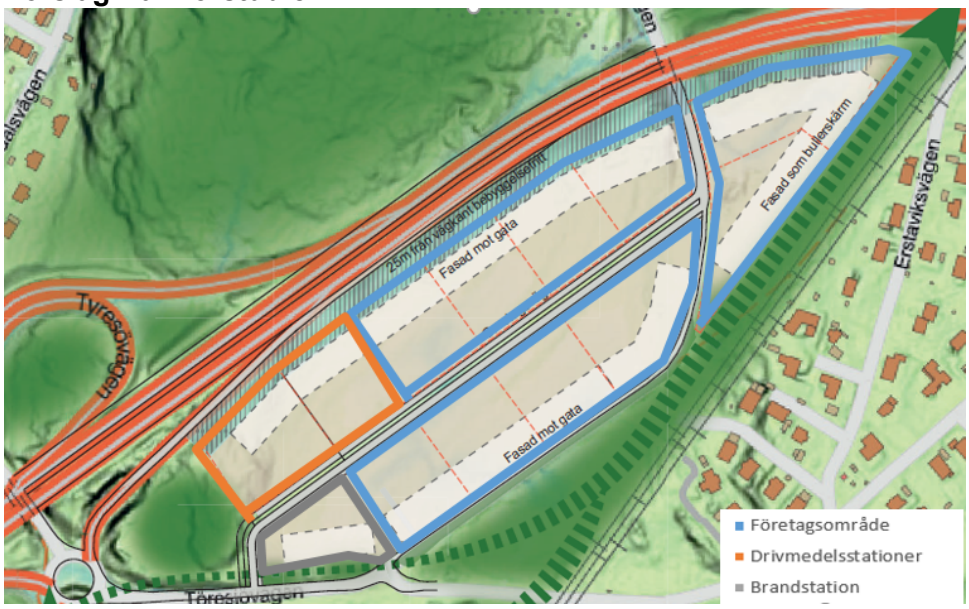
Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2021 §181:

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

Sedan kommunstyrelsens beslut har kommungränsjustering mot Nacka kommun blivit klar och området införlivades formellt i Tyresö kommun under mars 2022, vilket möjliggör att detaljplanering kan påbörjas.

Området har därefter getts namnet Lindalshöjden genom beslut i byggnadsnämnden den 22 april 2022 §181.

Förslag från förstudien



Figur 1. Konceptskiss över hur området kan utformas hur föreslagna funktioner kan disponeras i området och tänkt framtida vägnät.

Beskrivning av området



Figur 2. Karta över området i dag.

Lindalshöjden har sedan området införlivats i Tyresö kommun inreglerats i fastigheten Kumla 3:1264, som den utgör en del av. Området är ca 14,8 hektar stort. I väster ingår delar av länsväg 229 (Tyresövägen) med påfartsramp i fastigheten. Vägen Grustagvägen löper genom området och utgör tillfartsväg för lastbilstransporter till det närliggande företagsområdet Ältaberg som ligger på andra sidan om Tyresövägen i Nacka. Mot sydöst löper en kraftledning

längs områdets gräns mot Lindalen. Fastigheten är utöver detta obebyggd. Ytan väster om dagens sträckning av Grustagvägen består till mestadels av ungskog medan ytan öster om Grustagsvägen utgörs av mer uppvuxen skog. Ett ekologiskt spridningssamband löper genom området och utgör korridor mellan Nackareservatet/Erstavik mot Flaten och Tyresta värdekärnor.

I norr och väst avgränsas området av Tyresövägen som löper utmed hela området. I mitten av Tyresövägen går den nya kommungränsen mot Nacka kommun. I söder avgränsas området mot Töresjövägen och kommungräns mot Stockholms fastighet Skrubba 1:1. I Skrubba 1:1 planeras ett företagsområde att utvecklas. Öster om området ligger Lindalen vilket huvudsakligen består av enbostadshus som villor och några radhus.

Tidigare ställningstagande

Kommunens gällande översiktsplan

Området är utpekat i kommunens översiktsplan Tyresö 2035 (2017) som ny kommunmark men markanvändning är inte vidare specificerad. Anledningen är att området tidigare legat i Nacka kommun. I Nacka kommuns nu gällande översiktsplan (2018) är hela området utpekat som ”Arbetsplatsområde och tekniska anläggningar”. Då områdets markanvändning inte pekas ut i Tyresös översiktsplan, i vilket området nu ligger i, krävs ett utökat planförfarande.

Gällande detaljplaner

Området är delvis planlagt. I norra delen är området planlagt för gata och natur och i syd finns ett mindre område som är planlagt för gata.

Frågor som ska behandlas i det kommande planarbetet:

I det fortsatt planarbetet ska förstudiens förslag till utformning utredas vidare.

I planarbetet ska husens skala, placering, gestaltning samt anpassning till befintlig topografi särskilt studeras. Under planarbetet kommer avtal inklusive ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa projektets kvalitéer vid genomförandet. Kommunens olika policys och riktlinjer ska användas som styrdokument för planeringen.

Övriga frågor som ska utredas under planarbetet:

- En riskutredning för bebyggelse inom influensområdet för Tyresövägen samt för drivmedelsstationer ska genomföras för att analysera risker och anpassningar av omgivande bebyggelse. Ambitionen från kommunens håll ska vara att nyttja så mycket yta som möjligt mot vägområdet.

- En ekologisk utredning behöver genomföras. I den ekologiska utredningen behöver pågående planarbete i Skrubba 1:1 Stockholm beaktas. Den ekologiska utredningen behöver utmynna i fördjupade rekommendationer till skötselplan för skogen samt utgöra inriktning för övriga planteringar i området.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

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

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan samrådet. Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda. Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om plansamråd.

Planförfarande och tidsplan

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

- Beslut om planuppdrag Stadsbyggnadsutskottet kvartal 2, 2022
- Beslut om samråd Kvartal 2, 2023
- Beslut om granskning Kvartal 2, 2024
- Beslut om antagande Kvartal 4, 2024
- Laga kraft Kvartal 1, 2025

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

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet finansieras inom ramen för planenhetens anslag. Kostnaderna för framtagandet av planen med planberedskap bekostas i efterhand av de aktörer som köper marken. De ekonomiska riskerna med att utveckla området till företagsområde med plats för drivmedelsstationer bedöms som låg då efterfrågan är mycket stor. Bedömningen är att markförsäljningar bidrar med ett överskott till kommunen.

För brandstationen finns i dagsläget fortsatt osäkerheter gällande kostnader och indirekta intäkter. En förstudie pågår som förväntas att under 2022 ge förslag till beslut huruvida brandstationen ska anläggas i Lindalshöjden och vilka kostnader, indirekta intäkter och övriga konsekvenser detta i så fall innebär.

Barnets bästa

En prövning av barnets bästa har genomförts i samband med förstudie och återfinns i bilaga 2 nedan. Ytterligare prövning av barnets bästa behöver genomföras under detaljplaneprocessen.

Bilagor

1. Förstudie för Erstavik 6:14
2. Enklare prövning av barnets bästa för Erstavik 6:14