

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Örjan Lindbeck
Planchef
08-578 282 29
orjan.lindbeck@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2024-05-16

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2024-457-214

Mottagare
Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

Planuppdrag för vård- och omsorgsboende, Bollmora 2:134, Bollmora 2:509 och del av Bollmora 2:588

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för vård- och omsorgsboende på Bollmora 2:134, Bollmora 2:509 och del av Bollmora 2:588.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Åsa Bergman
Chef Samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgsboende. Tyresö har en växande äldre befolkning och det finns ett behov av lokaler för vård- och omsorgsverksamhet efter att Arbetsmiljöverkets verksamhetsförbud inträdde för Björkbackens befintliga lokaler i Bollmora.

Planområdet omfattar preliminärt fastigheterna Bollmora 2:134, 2:509 och del av 2:588 och är beläget nära Tyresö centrum, vilket ger god tillgång till service och kollektivtrafik.

Planprocessen kommer att inkludera utredningar om bland annat bullernivåer, biotopskydd och dagvattenhantering. Planarbetet finansieras via medelreserven och byggnationen inom ramen för kommunens investeringsprogram.

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

Beskrivning av ärendet

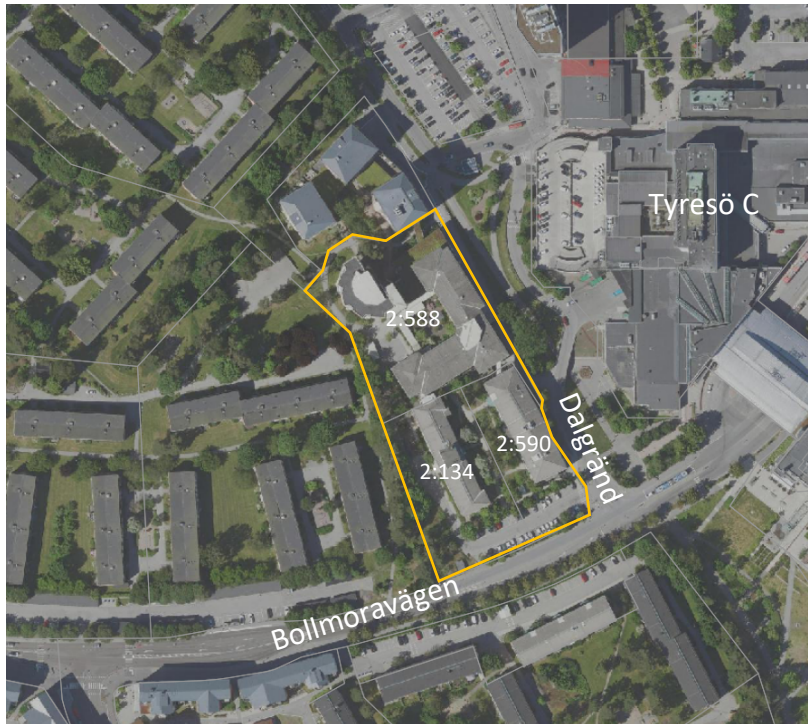
Bakgrund

Tyresö har en växande äldre befolkning och syftet med föreslaget planuppdrag är att möjliggöra lokaler för ett vård- och omsorgsboende som ska drivas i kommunal regi. Tyresö kommun har bedrivit vård- och omsorgsverksamhet i Björkbackens befintliga lokaler fram till och med den 30 juni 2023, då Arbetsmiljöverkets verksamhetsförbud inträdde i och med att lokalerna inte bedömts vara anpassade efter rådande arbetsmiljövillkor.

Fastigheterna ägs av Tyresö Bostäder AB som hyr ut lokaler till bland annat Tyresö kommun. I april 2022 beslutade styrelsen i Tyresö Bostäder att en ombyggnation inte kan genomföras vilket innebär att nya lokaler för ett vård- och omsorgsboende i kommunal regi behövs.

Beskrivning av området

Föreslaget planområde ligger i Bollmora, nordväst om korsningen Bollmoravägen/Dalgränd. Området är cirka 1,2 hektar och omfattar fastigheterna Bollmora 2:134, Bollmora 2:509 och del av Bollmora 2:588. Planområdet omfattning är preliminärt och kommer preciseras närmare under planprocessen.



Figur 1. Ortofoto med preliminärt planområde markerat i gult

Befintlig bebyggelse inom Bollmora 2:134 och Bollmora 2:509 utgörs av två lamellhus i fyra plan plus ett souterrängplan mot Dalgränd. Inom Bollmora 2:588 finns byggnader i tre respektive åtta plan, som tillsammans med lägre delar är orienterade runt en innergård.

Bebyggelsen inrymmer för närvarande ett flyktingboende (Bollmora 2:509) och lokaler för hemtjänsten och restaurang med tillagningskök (Bollmora 2:588). Tillagningsköket ska avvecklas i samband med att ett nytt tillagningskök i Tyresö gymnasium tas i bruk, vilket planeras ske vid terminsstart hösten 2024. Fastigheterna nås från Dalgränd med infart strax norr om Bollmoravägen via en parkeringsplats med cirka 40 platser.

Väster om det aktuella området ligger bostadsrättsföreningen Björkbacken med flerbostadshus i tre plan.

Närheten till Tyresö centrum och intilliggande busstorg innebär god tillgång till kommersiell- och samhällsservice och till kollektivtrafik.

Stora delar av friytan mellan befintliga lameller är exponerad för buller från Bollmoravägen med nivåer som enligt en översiktlig kartering överskrider 50 dBA. Generella riktvärden för bullernivåer mot fasad överskrids också för delar av befintlig bebyggelse i anslutning till korsningen Dalgränd/Bollmoravägen.

Inom södra delen av området finns lönnalléer som omfattas av biotopskydd. Övrig eventuell skyddsvärd natur behöver inventeras inom ramen för planuppdraget.

Det finns en kulturhistorisk lämning i form av ett minneskors i en av byggnaderna inom Bollmora 2:588 som måste beaktas.

Större delen av föreslaget planområde består av urberg respektive postglacial sand i de östra och södra delarna.

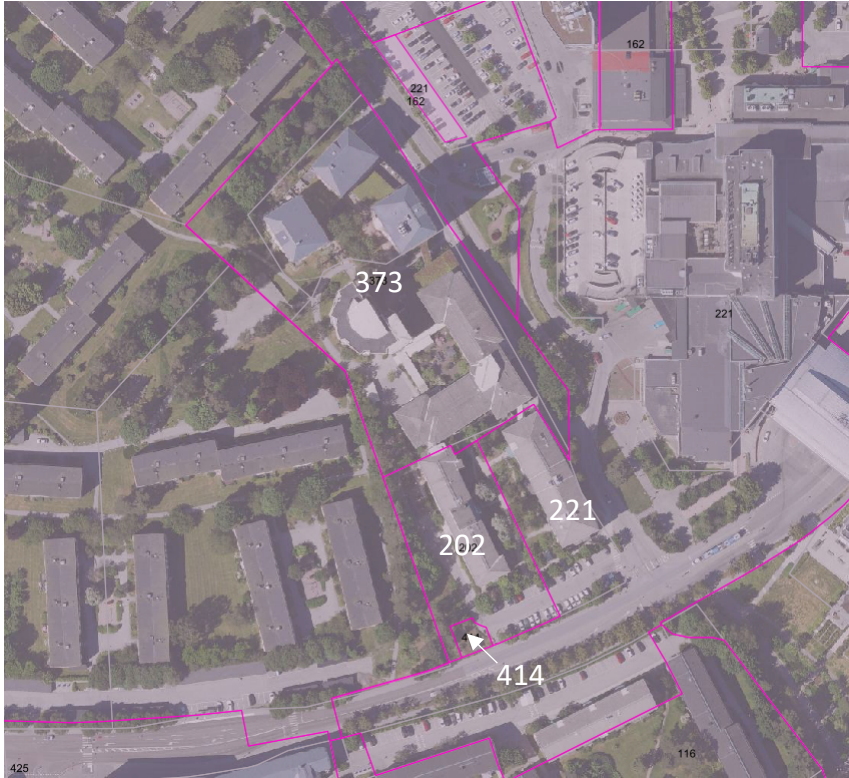
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och övrigt planeringsunderlag

Tyresö centrum beskrivs i kommunens översiktsplan som ett område med stadsmässig karaktär där bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas.

I anslutning till föreslaget planområde ligger utvecklingsområdet Norra Tyresö centrum, som planeras och byggs ut etappvis. Direkt öster om Bollmora 2:588 och 2:590 pågår planarbete för NTC etapp 5 och Dalgränd, som syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, allmän plats i form av park, en ny dragning och sektion för Dalgränd och förbättrade möjligheter till skyfallshantering.

Gällande detaljplaner



Figur 2. Gränser för gällande detaljplaner inom området

Följande detaljplaner gäller för området:

- Detaljplan 373 – Trygghetsboende vid Björkbacken, som anger markanvändningen allmän plats (park, natur och lokalgata) samt kvartersmark (bostäder, centrum, vård och parkering).
- Detaljplan 202 – Del av kv. Björkbacken, som anger markanvändningen kvartersmark (servicebostäder och sociala serviceanläggningar).
- Detaljplan 221 – Bollmora centrum, som för det aktuella området anger markanvändningen kvartersmark (bostäder).
- Detaljplan 414 – transformatorstation vid Tyresö centrum, som anger markanvändningen kvartersmark (tekniska anläggningar).

Genomförandetiden för samtliga gällande planer har löpt ut.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Uppdraget innebär ett förslag till detaljplan för kvartersmark där ett planerat vård- och omsorgsboende kan möjliggöras för cirka 40–60 platser, beroende på behovet och platsens lämplighet. Samtliga funktioner planeras i kommunal regi.

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

Utifrån den i översiktsplanen angivna markanvändningen är ett vård- och omsorgsboende lämpligt på platsen. Platsen nås lättillgängligt med cykel och med kollektivtrafik och ligger på kort avstånd till Tyresö centrum med stort utbud av kommersiell och offentlig service.

Under arbetet behöver de befintliga lokalernas förutsättningar och möjligheten till återbruk utredas i relation till kostnader och verksamhetens behov.

Kommunens *Strategi för en attraktiv och väl gestaltad livsmiljö* ska vara vägledande i arbetet med placering och gestaltning. Utöver detta behöver byggnadens planlösning studeras med hänsyn till dagsljus, trafikbuller och verksamhetens behov. Parkeringsnorm och olika alternativa lösningar behöver studeras. Projektet ska jobba enligt kommunens trafikstrategi *Tyresö styr mot hållbara transporter* och det arbetssätt kring mobilitet som beskrivs där.

Angöring, in- och utfarter samt ytor för leverans, sophämtning och uttryckningsfordon behöver utredas. Trafikbullernivåerna för byggnaden och möjligheten till tyst uteplats behöver utredas men bedöms kunna hanteras genom placering av ny bebyggelse och anpassade planlösningar och fasadutformning.

Platsens lämplighet och förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering behöver utredas under planarbetet.

Samordning med pågående plan- och projekteringsarbete för Dalgränd som gränisar till föreslaget planområde blir viktigt.

Planförfarande och tidplan

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

- Beslut om planuppdrag, kvartal 2, 2024
- Beslut om samråd, kvartal 1, 2025
- Beslut om granskning kvartal 3, 2025
- Beslut om antagande kvartal 1, 2026
- Laga kraft tidigast kvartal 2, 2026

Prövning av barnets bästa

Eventuella konsekvenser för barn kommer att utredas under planprocessen.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

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