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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2026-04-22

Diarienummer
SHN/2026:170

Mottagare
Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

Detaljplan för Rundmar 1:35 (Hällberga)

Förslag till beslut

- Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden ger kommundirektören i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Rundmar 1:35 (Hällberga)

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Johan Bergman
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning av ärendet

Stockholms Scoutdistrikt och Svenska Turistföreningen (STF) uttryckt intresse för att nyttja befintliga byggnader på fastigheten Rundmar 1:35 för läger-, övernattnings- respektive vandrarhemsverksamhet. Hällbergas läge i direkt anslutning till Sörmlandsleden samt bebyggelsens beskaffenhet bedöms innebära goda förutsättningar för sådana verksamheter. Fastigheten ägs av Tyresö kommun.

För att möjliggöra tillfällig vistelse och uthyrning krävs en ändring av gällande detaljplan. Förslaget syftar inte till att medge utökad byggrätt utan till att ändra markanvändningen för att möjliggöra nämnda verksamheter på platsen. Befintlig bebyggelse, som bedöms ha höga kulturhistoriska värden ska bevaras.

Kostnaden för detaljplanen bedöms till 500 000–1,5 miljoner kronor och föreslås finansieras genom arrende eller hyra till externa aktörer. Arrende är huvudalternativet eftersom det ger långsiktighet för aktörer och låter kommunen behålla ägande och kontroll. På grund av ideella aktörers begränsade ekonomi krävs förmånliga villkor och acceptans för en lång återbetalningstid.

Ärendet bedöms inte påverka barn negativt.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att en planprövning kan påbörjas för att närmare pröva förutsättningarna för föreslagen användning, inklusive frågor om tillgänglighet, parkering, teknisk försörjning samt påverkan på natur- och kulturmiljövärden. Förslaget bedöms förenligt med kommunens översiktsplan.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Flygbild över Nyfors. Ungefärligt planområde markerat med orange linje.

Bakgrund

Fastigheten Rundmar 1:35 ägs av Tyresö kommun. Stockholms Scoutdistrikt har uttryckt ett intresse för att etablera verksamhet vid Hällberga. Distriktet har ett växande behov av fler byggnader som kan användas för läger- och övernattningsverksamhet, där de kan erbjuda medlemsföreningarna

ändamålsenliga lokaler för olika typer av scoutarrangemang. Önskemålet är att nyttja befintliga byggnader för övernattning.

Parallellt har även STF (Svenska Turistföreningen) visat intresse för att hyra lokaler och bedriva verksamhet på Hällberga. Den verksamhet som lyfts i dialogen med STF avser vandrarhem. Hällbergas läge, i direkt anslutning till Sörmlandsleden, bedöms vara särskilt fördelaktigt som etappmål och övernattningsplats för vandrare vidare mot bland annat Tyresta.

Diskussioner har förts gällande möjligheten till uthyrning men nämnda verksamheter förutsätter en ändring av gällande detaljplan, som begränsar användningen till bostadsändamål.

Förslag

Gällande detaljplan begränsar markanvändningen till bostadsändamål och syftet med planändringen är att ändra eller komplettera befintlig markanvändning för att möjliggöra tillfällig vistelse och arrende alternativt uthyrning av befintliga fastigheten. Ändamålet är olika former av föreningsverksamheter, exempelvis scouterna eller vandrarhem i STF:s regi.

Förslaget syftar inte till att möjliggöra utökad byggrätt. Aktuella verksamheter ska kunna inrymmas i befintlig bebyggelse, då de bedömningar som beskrivs i gällande detaljplan beträffande bebyggelsens och platsens kulturmiljövärden sannolikt är fortsatt aktuella.

Föreslagen användningen är förenlig med översiktsplanen och vandrarhem och lägerverksamhet är i linje med den befintliga bebyggelsens syften och bedöms lämplig sett till platsens beskaffenhet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att en planprövning kan påbörjas.

Beskrivning av området

Nyfors är ett kuperat område med lövskog och bergiga barrskogspartier, beläget i en sluttning mot Tyresö-Flaten och Albysjön. Vegetation utgörs av partier med ädellövskog och grova ekar på naturtomter med varierad topografi. Platsen fungerar som en ekologisk länk mellan Tyresta nationalpark och Alby naturreservat och är ett etablerat friluftsområde i anslutning till Sörmlandsleden och forsarna vid Wättingeströmmen. Bebyggelsen består av småhus, och flera byggnader och miljöer har kulturhistoriska värden kopplade till områdets tidigare kvarn- och sågverksverksamhet samt tidig fritidshusbebyggelse från 1900-talets första hälft.

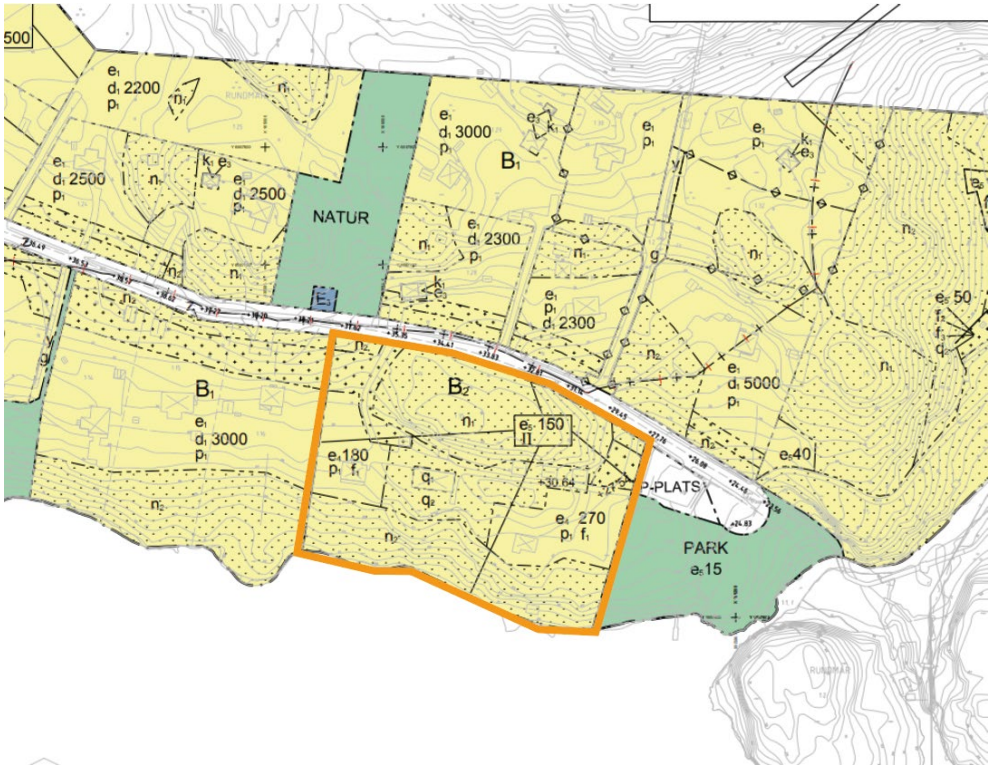
Hällberga är en kulturhistoriskt värdefull plats som tidigare använts som rekreations- och samlingsplats för varuhuset PUB:s personalförening. På fastigheten finns huvudbyggnaden tillsammans med flera gäststugor som användes för vistelse, möten och sociala aktiviteter för de anställda. Byggnaderna är välbevarade med ursprungliga material och detaljer, både interiört och exteriört. En tillbyggnad av Ralph Erskine bidrar till de arkitektoniska värdena. Även den äldre grusvägen som passerar fastigheten ingår i de skyddsvärda miljöerna.

Tidigare ställningstagande

Kommunens gällande översiktsplan

I översiktsplanen redovisas områdets markanvändning som medeltät bebyggelse, vilket innebär en tätortsmässig karaktär där i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen.

Gällande detaljplaner



Figur 2. Utsnitt ur gällande plankarta för Nyfors. Föreslaget planområde markerat med orange linje.

Detaljplan för Nyfors vann laga kraft i augusti 2017. Planens syfte är att möjliggöra permanentboende i Nyfors genom att bygga ut vägar, vatten och avlopp, samtidigt som natur- och kulturvärden bevaras och endast begränsad förtätning tillåts. Genomförandetid för kvartersmark har löpt ut.

Gällande detaljplan reglerar markanvändningen för den aktuella fastigheten till Bostäder (radhus, parhus eller friliggande villor). Delar av bebyggelsen inom fastigheten har bedömts som kulturhistoriskt värdefull och omfattas av rivnings- och förvanskningsförbud. Inom detta område är byggrätten begränsad till befintlig bebyggelses byggnadsarea.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Kontoret bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Undersökning av miljöpåverkan

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

Frågor som behöver utredas vidare under planarbetet

Planen syftar till att möjliggöra för verksamheter att nyttja platsen och befintlig bebyggelse för ändamål som inte ryms inom gällande detaljplans användningsbestämmelser. De tilltänkta verksamheternas behov och krav på fastigheten och anläggningarna behöver då bedömas i förhållande till platsens förutsättningar exempelvis gällande:

- parkering och eventuella trafikfrågor
- tillgänglighetsanpassning
- belastning på kommunala system som VA, dagvatten och övrig infrastruktur
- eventuella övriga konflikter med platsens natur- och kulturhistoriska värden.

Planförfarande och tidplan

Detaljplanen planeras tas fram med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 december 2025.

- Uppstart och planuppdrag 2026-05-20
- Samråd Q2 2027
- Granskning Q4 2027
- Antagande Q1 2028
- Laga kraft Tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts.

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

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för framtagande av detaljplan och övrigt beslutsunderlag bedöms uppgå till mellan 500 000 kronor och 1,5 miljoner kronor. Planarbetet föreslås finansieras retroaktivt genom arrende- eller hyresavtal med intresserade aktörer, t.ex. Stockholms Scoutdistrikt och/eller Svenska Turistföreningen. Båda alternativen möjliggör gradvis finansiering av plankostnaden över tid, samtidigt som kommunen behåller äganderätten till marken och kontroll över användningen utan att behöva investera i byggnaderna.

Arrende föreslås som huvudalternativ, då det bedöms mest attraktivt för tilltänkta aktörer. Det ger långsiktig trygghet (t.ex. 25–50 år) för investeringar i byggnader och verksamheter, möjlighet att söka bidrag för renoveringar och flexibilitet att hyra ut lokaler till tredje part för att generera intäkter. Arrende är vanligt förekommande för Scouternas lägergårdar och STF:s vandrarhem runtom i Sverige.

Då projektet avser befintliga byggnader med kulturhistoriska värden, eventuella kommande renoveringsbehov och begränsade utvecklingsmöjligheter, bör avtalsvillkoren underlätta för aktören att bära kostnader för underhåll och investeringar. Ideella verksamheters ekonomiska möjligheter kommer att förutsätta en symbolisk arrendeavgift eller mycket låg hyra. Kommunen måste vara beredd att acceptera en mycket lång återbetalningstid för plankostnaden.

Prövning av barnets bästa

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och återfinns i bilaga 1. Ärendet bedöms inte påverka barn negativt.

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteskrivelse – Detaljplan för Rundmar 1:35 (Hällberga)
Bilaga 1 – Enkel prövning av barnets bästa.