

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Anna Roander  
Planarkitekt  
08-578 283 80  
Anna.Roander@tyreso.se

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2025-01-20

**Sida**  
1 (6)  
**Diarienummer**  
SHN/2025:25

**Mottagare**  
Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

## Planuppdrag för Apelvägen, Tyresö 1:472 m. fl.

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för bostäder på fastigheterna Tyresö 1:472 m. fl.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Åsa Bergman  
Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

Föreslaget planområde ligger i kommundelen Tyresö Strand på andra sidan Tyresövägen av kundelscentret Strandtorget med närhet till butiker, service, skolor och kollektivtrafik. Förslaget är att genom detaljplaneprocessen pröva bostäder i form av småhusbebyggelse i planområdets norra del samt ett flerbostadshus som planeras för åldersgruppen 55 år och uppåt i den södra delen av området. Närmast Tyresövägen kan även lokaler prövas. Bebyggelsen ska anpassas till topografi, naturvärden och karaktären i trädgårdsstaden Strand. Intentionen är i linje med översiktsplanen som pekar ut platsen för tät bebyggelse. Ny bebyggelse på platsen kan förutom att tillskapa attraktiva bostäder och lokaler, underlätta flyttkedjor inom kommunen och bidra med en diversitet av boendeformer. Därtill kan bebyggelsen bidra till att stärka kundelscentrumet Strand, knyta samman bebyggelsen på båda sidor längs med Tyresövägen samt tydliggöra entrén till Alby naturreservat. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planprovning kan påbörjas.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Kommunen har sedan 1990-talet i omgångar haft planer på att bebygga aktuellt planområde med bostäder. Området ingick bland annat i det övergripande kvalitetsprogrammet som togs fram för Trädgårdsstaden Tyresö Strand daterat maj 2000. Mellan 2015–2018 bedrevs ett detaljplanearbete för att pröva möjligheten till bostäder och vårdboende på platsen. Planarbetet resulterade inte i en laga kraftvunnen plan. Föreslaget planuppdrag innebär möjligheter att planera för att tillgodose behovet av ett småskaligt bostadsområde väl anpassat till platsen. Tidigare detaljplanearbete kommer att vara till stor nytta avseende kunskap om platsen och i form av allmänhetens inspel och respons på förslaget.

### Beskrivning av området



*Föreslaget planområde med aktuella fastigheter markerade med orange.  
Apelvägen delar planområdet i en nordlig och en sydlig del.*

Föreslaget planområdet utgörs av sju fastigheter som ägs av Tyresö kommun (Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478, 1:787, 1:540, 1:541 samt del av gatufastigheten 1:544). På fastigheterna har det tidigare funnits fritidshusbebyggelse. På en av fastigheterna närmast Tyresövägen finns ett

bevarat hus från 1950-talet. Här är den så kallade Träffpunkt Strand lokaliserad.

Planområdet begränsas av Tyresövägen i norr och Prästgårdsvägen i väster. Granne med planområdet österut finns bostadsbebyggelse i form av parhus och granne med planområdet söderut finns förskolan Stjärnan. Apelvägen delar planområdet i en nordlig och en sydlig del. Sammantaget är föreslaget planområde cirka 2,5 hektar.

Marken inom planområdet är till stora delar skogbeklädd. Ett antal bevarandevärda ekar och tallar förekommer inom både den nordliga och sydliga delen. Den sydliga delen är i huvudsak plan bortsett från en höjdrygg i sydöst och en lokal lågpunkt nedanför denna där det samlas vatten vid skyfall. Den nordliga delen är kuperad i söder och sluttar ned mot en flackare del i norr.

Idag nyttjas området i ringa omfattning av närboende, barn och unga bortsett från besök på Träffpunkt Strand. Dit går ungdomar som går i årskurs 7–9 för utföra fritidsaktiviteter och umgås. Verksamheten är tillfälligt stängd för en mindre renovering. Planen är att på sikt flytta verksamheten till Strandskolan.

Området ingår som del av ett större område där spridningssambandet för ädellövskog och i synnerhet ekar är viktigt och behöver beaktas. Därmed är det viktigt att bevara ekar inom området.

Mitt emot planområdet på andra sidan Tyresövägen ligger Strandtorget som är kommundelscentrum Tyresö Strand. Här finns butiker och service och här ligger även Strandskolan med årskurs F–9 samt en förskola. Busshållplatser med bussar till Gullmarsplan och Stockholm City kantar Tyresövägen i direkt anslutning till planområdet.

Söder och väster om planområdet ligger Alby naturreservat. Närområdet domineras av enbostadshus i form av villor. I trädgårdsstaden Strand förekommer även parhus, radhus och flerbostadshus.

## **Tidigare ställningstagande**

### **Kommunens gällande översiktsplan**

I översiktsplanen beskrivs att Tyresös identitet skapas genom att vi i all samhällsbyggnad tänker hållbart, mänskligt, grönt och blått. Målet är att värna kommunens gröna och blå karaktär samtidigt som vi behöver möta upp med fler bostäder för dem som vill flytta hit eller flytta inom kommunen.

Grundidén i översiktsplanen är att, förutom kring Tyresös mest centrala delar, prioritera förtätning kring huvudgator och vid kommundelscentrumen. Området kring Strandtorget pekas i den gällande översiktsplanen ut som ett kommundelscentrum. Strandtorget kan enligt översiktsplanen annonseras tydligare vid Tyresövägen genom att nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna tillkommer. Vidare beskrivs att ytorna på ömse sidor om Tyresövägen från Strandallén österut förbi Strandtorget lämpar sig bra för ny bebyggelse. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utveckla med tät bebyggelse. Sammantaget görs bedömningen att detaljplanens föreslagna markanvändning stöds i översiktsplanen.

### **Gällande detaljplaner**

Planområdet är idag inte detaljplanelagt.

### **Förslag**

Förslaget är att genom detaljplaneprocessen pröva bostäder i form av småskalig bebyggelse med merparten radhus i planområdets norra del samt ett flerbostadshus i den södra delen av området. Flerbostadshuset är tänkt för åldersgruppen 55 år och uppåt. Närmast Tyresövägen kan även lokaler prövas.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår följande utgångspunkter vid planeringen:

- Anpassning till karaktären i trädgårdsstaden Tyresö Strand med gröna värden samt en småskalig och kvalitativ arkitektur,
- Bebyggelse i två våningar med radhus alternativt parhus,
- Bebyggelse i tre våningar med stadsradhuskaraktär längs Tyresövägen för att skärma av buller,
- Flerbostadshus av mindre, sammansatta volymer i upp till tre våningar,
- Placering av byggnader anpassas till topografi och naturvärden,
- Gemensam yta mellan husen samt för lek, samvaro och ekologiska värden,
- Ett grönt släpp mot bebyggelsen utmed Äppelgränd och Plommongränd,
- Lokaler i anslutning till Tyresövägen,
- Befintligt hus med före detta Träffpunkt Strand utreds för återbruk.
- Projektet ska ta hänsyn till att Tyresövägen på sikt ska kunna byggas ut men ansvarar inte för åtaganden i Tyresövägen.

## Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Kontoret bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen och kan stärka Tyresös identitet utifrån ett hållbart, mänskligt, grönt och blått perspektiv. Det möjliggörs genom att förtäta i närhet till kollektivtrafik, service och infrastruktur samt på ett sätt som integrerar naturvärden, vattensystem och sociala värden i förslaget. Nya bostäder och lokaler på platsen kan möjliggöra flyttkedjor inom kommunen, bidra med en diversitet av boendeformer och stärka kommundelscentrumet Strand. Därtill kan en ny bebyggelse på platsen knyta samman områdena längs med och på båda sidor av Tyresövägen samt tydliggöra entrén till Alby naturreservat.

Tidigare detaljplanarbete som gjorts på platsen kommer vara till stor nytta avseende kunskap om platsen och i form av allmänhetens inspel och respons på förslaget. Samtidigt har kunskap och krav skärpts gällande exempelvis hantering av skyfall, dagvatten och naturvärden. Dessa kommer att behöva utredas i detaljplanarbetet. Exempel på andra frågor som särskilt behöver studeras är gestaltning, barnperspektiv samt anpassning till topografi och närliggande bebyggelse.

## Planförfarande och tidplan

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

- Beslut om planuppdrag: Q1 2025
- Beslut om samråd: Q1 2026
- Beslut om granskning: Q3 2026
- Beslut om antagande: Q1 2027
- Laga kraft tidigast Q1 2027

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

## Marköverlåtelseavtal

Tyresö kommun äger all mark inom det aktuella området. Markanvisningsavtal tecknas i samband med samråd. Marköverlåtelseavtal tecknas i samband med antagande.

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med de byggaktörer som blir aktuella för markanvisning. Planarbetet kommer att innebära kostnader för byggnation av allmänna gång- och cykelvägar i anslutning till omgivande gator. Kostnaden finansieras via exploateringsintäkter vid markförsäljningen.

## Prövning av barnets bästa

En prövning av barnets bästa har genomförts och återfinns i bilaga 1. Barn och unga som vistas inom eller i anslutning till planområdet kommer att beröras av planförslaget. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget genom att utformas med barn och ungas perspektiv i beaktande kan bidra positivt till området genom ökad trygghet, orienterbarhet och nya platser att leka och umgås på mellan husen. Särskild hänsyn behöver tas till förskolan Stjärnan. Då området omges av stora grönområden kommer det även efter ett genomförande av planförslaget finnas god tillgång till natur.

## Handlingar som ingår i beslutet

- Tjänsteskrivelse
- Bilaga 1 – Prövning av barnets bästa