

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Jennifer Peel
Planarkitekt
08-578 294 73
Jennifer.Peel@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2025-09-15

Sida
1 (6)
Diarienummer
SHN/2025:668

Mottagare
Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

Detaljplan för Kumla 3:1247, Fornuddens gamla skola

Förslag till beslut

- Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden ger kommundirektören i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Kumla 3:1247, Fornuddens gamla skola.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Förvaltningschef

/Eget_Chefnamn_för_TJUT/
/Eget_Cheftitel_för_TJUT/

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret fick under 2024 i uppdrag att utreda lämpliga platser för småhusbebyggelse i Tyresö kommun. I utredningen pekades fastigheten Kumla 3:1247 ut som ett alternativ. En exploateringsutredning har därefter tagits fram som fastslår att fastigheten är lämplig att pröva för bebyggelse i radhusform.

Området föreslås utvecklas med småhus i form av rad- eller parhusbebyggelse, cirka 25–35 bostäder huvudsakligen i två våningar. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planprövning kan påbörjas och specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

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

Planarbetet kommer att finansieras genom ett plankostnadsavtal med den aktör som vinner markanvisningstävlingen.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Ortofoto över Fornuddsparken som visar aktuell fastighet Kumla 3:1247 markerat med röd linje.

Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret fick under 2024 i uppdrag att utreda lämpliga platser för småhusbebyggelse i Tyresö kommun. I utredningen pekades fastigheten Kumla 3:1247 som idag inhyser Fornuddens gamla skola ut som en potentiellt lämplig plats. Skolan har tagits ur bruk och det finns inte längre behov av den befintliga byggnaden. En exploateringsutredning har därefter tagits fram som fastslår att fastigheten är lämplig att pröva för bebyggelse i radhusform. För att möjliggöra bostadsbebyggelse på platsen behöver en ny detaljplan tas fram.

Förslag till utveckling

Området föreslås utvecklas med småhus i form av rad- eller parhusbebyggelse, huvudsakligen i två våningar, cirka 25–35 bostäder. För att rama in gaturummet föreslås bebyggelsen följa den struktur som skolbyggnaden har

idag, det ger möjligheter till att skapa en innergård till de tillkommande bostäderna. Bostäder kan även placeras i områdets norra och nordvästra del för att möta upp befintligt vård- och omsorgsboende och för att rama in den nya bebyggelsen. Parkering behöver lösas inom kvartersmark och föreslås samlas inom 2–3 platser på fastigheten.

De ekar och berg i dagen som finns på fastigheten idag skall bevaras. Längs med Parkvägen och Lönnvägen föreslås utbyggnad av allmän plats i form av gångbana samt lastfickor för avfallshämtning anläggas.

Markanvisningstävling

Området föreslås markanvisas till en och samma byggaktör i en markanvisningstävling mellan planuppdrag och samråd av detaljplanen. Tävlingen förslås utvärderas genom en viktning mellan prisbud, gestaltning och hållbarhet. Separat beslut om att genomföra markanvisningstävling kommer att tas i kommunstyrelsen.

Beskrivning av området

Fastigheten Kumla 3:1247 ligger i kommundelen Trollbäcken och angränsar i syd till Fornuddsparken. I Fornuddsparken finns bland annat fotbollsplan, lekplats, utegym och plats för rekreation. Tyresö scouterna har även sitt klubbhus i parken. Nordöst om området ligger ett vård- och omsorgsboende i tre till fyra våningar, samt Fornuddens skola. I sydväst ligger Fornuddens förskola. I övrigt består bebyggelsen i närområdet i huvudsak av friliggande villabebyggelse av olika karaktär.

Avståndet till Trollbäckens centrum är cirka 630 meter, där finns tillgång till närservice.



Figur 2. Snedvy över fastigheten Kumla 3:1247.

Fastigheten är cirka 8 300 kvm och består till största del av hårdgjorda ytor. Det finns flertalet uppvuxna träd inom fastigheten samt berg i dagen. Runt skolbyggnaden finns visst buskage och gräsbeklädda slänter. Parkeringsplatser finns längs med Parkvägen i sydväst. På skolgården finns ett träd till minne av en elev som gått bort och som behöver tas hänsyn till i kommande planering.

Den sydvästra skolbyggnaden har ett skyddsrum för 200 personer. Skyddsrummet måste bevaras eller ersättas inom området enligt regelverk från myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Förutsatt att skyddsrummet är i tillräckligt gott skick, kan rummets överbyggnad exempelvis nyttjas för gemensamma funktioner.

Tidigare ställningstagande

Kommunens gällande översiktsplan

Fastigheten är idag utpekad som tät bebyggelse enligt kommunens översiktsplan, det innebär en tätortsmässig karaktär där i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och villor dominerar. Även viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen. Det ska finnas parker, gaturum och platsbildningar, mindre grönytor inom bostadsområden liksom trafik- och parkeringsytor.

Trollbäcken kan i detta område förtätas genom mindre tillägg av mindre flerfamiljshus, par- eller radhus, genom ökade byggrätter eller delning av stora tomter enligt i kommunen gällande principer för förtätning.

Gällande detaljplaner

Den gällande detaljplanen för fastigheten är 144 - Kumla 3:1247 Fornuddens skola. Planen vann laga kraft den 10 mars 1970. Området är planlagt som område för allmänt ändamål med en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Längs fastighetsgränsen är det planlagt med prickmark. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut vilket möjliggör för en ändring av detaljplanen.

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.

Den nya bebyggelsen kan komplettera befintlig villabebyggelse i området och bidra till fler bostäder i området. Parkering för bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Möjlighet till lokal längs Fornuddsvägen ska utredas under planprocessen.

I och med att skolan är tomställd finns idag inget uttalat behov av samhällsfunktioner på den aktuella fastigheten, varken i dagsläget eller inom överskådlig tid. Det kommunala markinnehavet är dock begränsat i området, vilket har betydelse för möjligheten att möta framtida behov av exempelvis LSS-boende och äldreomsorg.

Inom ramen för exploateringsutredning och uppdraget att utreda lämpliga platser för småhusbebyggelse har ingen uttömmande bedömning av konkurrerande markanspråk gjorts.

Undersökning av betydande 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.

Planförfarande och tidsplan

Planarbetet planeras ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 juli 2025.

- Planuppdrag SHN, 23 oktober 2025
- Beslut om samråd Kvartal 4, 2026

- Beslut om granskning Kvartal 3, 2027
- Beslut om antagande Kvartal 1, 2028
- Laga kraft Tidigast tre veckor efter beslut om antagande

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet kommer att finansieras genom ett plankostnadsavtal med den aktör som vinner markanvisningstävlingen. Planarbetet kan komma att innebära investeringar. Beslut om att genomföra investeringar fattas inom ramen för investeringsprogrammet. Utbyggnaden av allmänna gator och cykelvägar hanteras inom investeringsprojektet som planeras att finansieras av exploateringsintäkter. Projektet ska kunna bära sig självt ekonomiskt, och inte genom tillskott av skattemedel.

Prövning av barnets bästa

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

Handlingar som ingår i beslutet

Tjänsteskrivelse – Planuppdrag för Kumla 3:1247, Fornuddens gamla skola
Bilaga 1 – Prövning av barnets bästa