

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för del av fastigheten Erstavik 25:1 i kommundelen Älta**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för del av fastigheten Erstavik 25:1 i kommundelen Älta. Planarbetet ska bedrivas med normalt planförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2017.

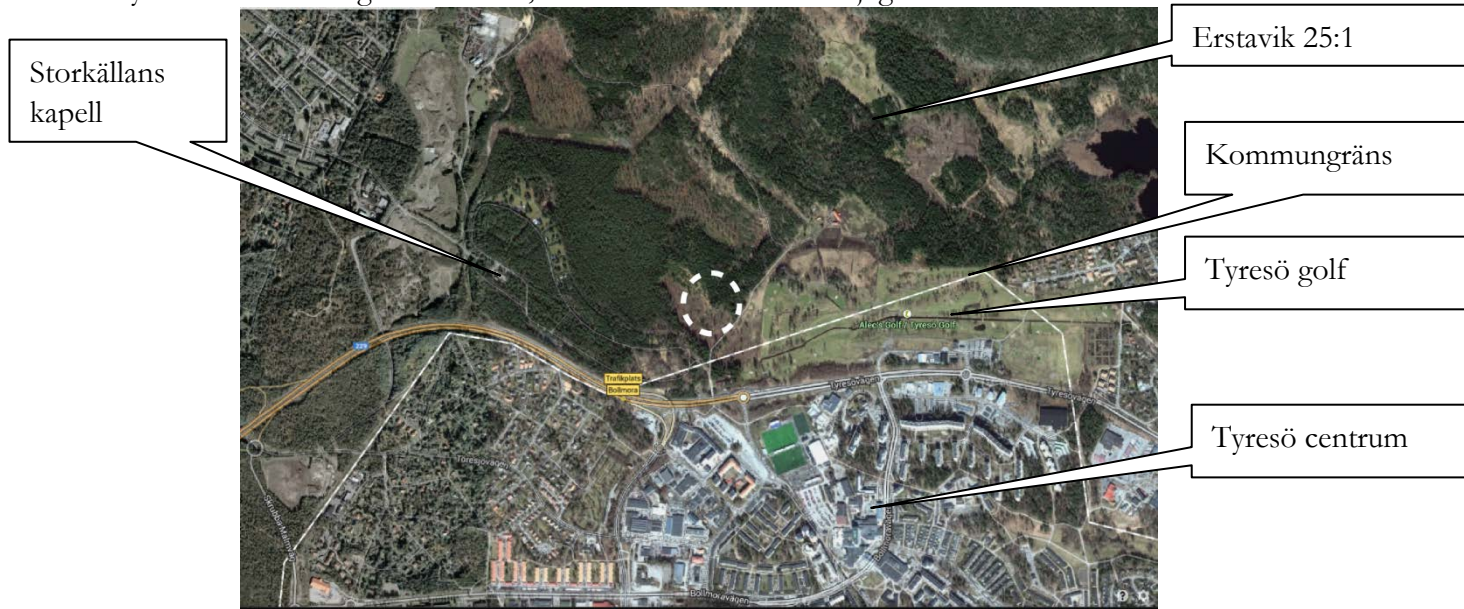
### **Sammanfattning**

Planenheten mottog den 19 mars 2014 en begäran om planbesked för del av fastigheten Erstavik 25:1, nära gränsen till Tyresö kommun. Begäran har därefter kompletterats av sökanden och handläggningen har avvaktat beslut från Tyresö kommun. Föreslagen markanvändning är vårdboende. Sökandens skrivelse och beslut från Tyresö kommun bifogas tjänsteskrivelsen. Positivt planbesked har tidigare givits intill denna plats för byggvaruhandel. Planarbetet har startat men ligger nu vilande i väntan på detta besked. Under planarbetet bör det utredas hur exploateringen kan kombineras med byggvaruhandel samt vilken placering och utformning som är lämplig med hänsyn till de regionala grönsambanden och eventuella naturvärden.

### **Ärendet**

Den aktuella platsen ligger mellan Tyresö golf och Storkällans kapell, norr om Tyresövägen och Tyresö centrum. Området är en del av fastigheten Erstavik 25:1, fideikommisset och är ca 8 000 m<sup>2</sup> stort. Området saknar detaljplan. I översiktsplanen för Nacka ingår området i N15 Erstavik. I riktlinjerna för utveckling av mark och bebyggelse inom N15 står: ”Befintliga verksamheter bör ha möjlighet att fortleva och utvecklas och ska vägas mot det rörliga friluftslivets, naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen. Ytterligare verksamheter för rekreation kan tillkomma i områdets utkanter förutsatt att det inte skadar

riksintressena och befintliga naturintressen”. Det aktuella området ligger utanför de riksintresseavgränsningar för kulturmiljö och friluftsliv som berör en stor del av Erstavik. I området finns inga kända naturvärden, fornlämningar eller andra kulturvärden. Området utgörs till större del av plan skogsmark som avverkats för några år sedan. Det bedöms sakna betydelse för det rörliga friluftslivet, förutom som en entrémöjlighet till Erstaviksområdet.



### Sökandens förslag

Sökande är Svenska vårdfastigheter AB. Begäran avser planläggning för att bygga boende för äldre, vård och omsorg. Sökanden avser uppföra ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA vilket innebär ca 54 lägenheter. Då området ligger intill den plats där planarbete för handel är startat önskar sökanden att ingå i samma detaljplan. Sökanden har lämnat två förslag till placering av vårdboendet. *Situationsplaner, Svenska vårdfastigheter AB.*



### **Planenhetens bedömning**

Begäran innebär viss avvikelse från översiktsplanen då ett vårdboende inte kan betraktas som verksamhet för rekreation. Den aktuella platsen bedöms sakna större betydelse för det rörliga friluftslivet. Med en ny anslutning från Tyresövägen kan området angöras på ett bra sätt. Idag finns ingen kollektivtrafik till platsen. Närmsta busshållplats finns strax söder om Tyresövägen där flera busslinjer trafikerar. Den nya anslutningen till Tyresövägen skulle dessutom på sikt kunna bli en ny utfart för tung trafik (till exempel virkestransporter) från Erstavik. Då tillfarten ligger i Tyresö måste detaljplanen även antas av Tyresö kommun. Tyresö kommun har ingen erinran mot den föreslagna etableringen.

Under planarbetet bör det utredas hur exploateringen kan kombineras med byggvaruhandel samt vilken placering och utformning som är lämplig med hänsyn till de regionala grönsambanden och eventuella kultur- och naturvärden på platsen. Exploateringen av byggvaruhandel och vårdboende bör kunna ske i samma detaljplan. Sammantaget finner planenheten att en avvikelse från översiktsplanen är motiverad att pröva i detta fall. Avvikelsen innebär emellertid att normalt planförfarande måste användas.

### ***Beslut från Tyresö kommun***

Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott i Tyresö kommun beslutade 2014-06-16, § 102 att de ser positivt på att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Bollmora 1:94 och Bävern 2 i Tyresö kommun så att en ny tillfartsväg till Erstavik kan prövas. I tjänsteskrivelsen konstateras att vårdfastigheten kommer att ligga strategiskt belägen vid infarten till Tyresö centrum och att Tyresöbor främst kommer vara målgrupp för ev. handel och vård på platsen. För Tyresö kommun är det viktigt att ingen livsmedelshandel tillåts på platsen samt att cykelbanan norr om Tyresövägen blir trafiksäker.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt



## **Bilagor**

Kartöversikt.

Sökandens skrivelse.

Beslut från Tyresö kommun, 2014-06-16 § 102.



## Kartöversikt



Översiktskarta



Ortofoto från 2013