

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Maria Engelbrekts  
Planarkitekt  
[maria.engelbrekts@tyreso.se](mailto:maria.engelbrekts@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2023-05-26

**Sida**  
1 (7)  
**Diarienummer**  
KSM-2023-396-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## Planuppdrag för Strömfallet 9 och del av Bollmora 2:1, Petterboda kretsloppscentral

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören får i uppdrag att ändra alternativt upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Strömfallet 9 och del av Bollmora 2:1.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Louise Bergman  
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav 2023-03-30, § 93, i uppdrag åt förvaltningen att genomföra en förstudie om utvecklingsbehoven på kretsloppscentralen och som skulle presentera förslag till genomförande och investering enligt kommunens investeringspolicy. I april 2021 genomfördes förstudien *Utveckling av kretsloppscentral* (KSM 2021-286). Förstudien resulterade i en rekommendation att upprätta en ny detaljplan för att tillvarata möjligheten att utveckla kretsloppscentralen. Inom ramen för planprocessen ska det studeras vidare huruvida utvecklingen av verksamheten kan genomföras genom en ändring av detaljplan eller om en ny detaljplan ska tas fram. Förstudiens rekommenderade lösning samt investeringsförslag godkändes av kommunstyrelsen 2021-08-24 §§ 175-176.

Syftet med förslaget är att möjliggöra en utveckling av den befintliga verksamheten som idag är kommunens kretsloppscentral vilken möjliggör återvinning och återbruk av kommuninvånarnas avfall. Området innefattar

lager, kontor, väderskyddade byggnader för känsligt/farligt avfall, ramper för inlämning av avfall samt uppställningsplatser för tomma/fyllda containrar för olika återvinningsfraktioner.

Förslaget bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen vilken anger att kapaciteten för kretsloppscentralen ska utökas. Petterboda verksamhetsområde ska fortsätta utvecklas och effektiviseras och förvaltningen bedömer att detta kan ske inom de aktuella fastigheterna.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer utifrån ovanstående att det är lämpligt att påbörja en prövning av ny/ändrad detaljplan för att utreda möjligheterna till en utveckling av verksamheten.

En prövning av barnets bästa kommer att göras inom ramen för planprocessen.

Planarbetet avses ske med standardförfarande.

## Beskrivning av ärendet



Figur 1. Ortofoto som visar planområdets ungefärliga läge söder om Tyresövägen. Förslaget område är markerat med röd linje.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2023-03-30, § 93, i uppdrag åt förvaltningen att genomföra en förstudie om utvecklingsbehoven på kretsloppscentralen och som skulle presentera förslag till genomförande och investering enligt kommunens investeringspolicy. Tyresö kommun genomförde i april 2021 en förstudie om utveckling av kretsloppscentralen. Förstudien undersökte såväl möjligheterna för en alternativ placering som för att utveckla anläggningen på befintlig plats. Den rekommenderade lösningen som presenteras i förstudien är att utveckla den befintliga anläggningen. Förstudiens rekommenderade lösning samt investeringsförslag godkändes av kommunstyrelsen 2021-08-24 §§ 175-176. Rekommendationen utlöser ett behov av detaljplaneåtgärder för kretsloppscentralen på fastigheten Strömfallet 9 samt del av Bollmora 2:1 som föranleder detta beslut.

## Bebyggelseförslag

Inom ramen för förstudien har en skiss tagits fram på hur den utvecklade kretsloppscentralen skulle kunna utföras och denna utgör inriktningen för den fortsatta planeringen. Sammanfattningsvis innebär det en omdisponering av ytor samt en tillkommande byggnad för sortering av olika typer av känsligt avfall och återbruksartiklar. Befintlig byggnad på området omvandlas till lagerlokal för verksamhetens behov. En mindre utökning av verksamhetsområdet i sydost kan vara aktuellt i syfte att säkra en funktionell anläggning även på lång sikt samt för att rationalisera och effektivisera de tillgängliga ytorna.



Figur 2. Skiss som utgör inriktning för fortsatt planering. Illustration: Torstensson Art & Design, 2019-12-09

## Beskrivning av området

Planområdet ligger i den östra delen av Petterboda industriområde, strax söder om Tyresövägen och ca 1,5 km öster om Tyresö centrum. Norr om Tyresövägen ligger bostadsområdet Öringe, där den till planområdet närmaste bebyggelsen består av enbostadshus, cirka 100 meter bort. Cirka 150 m öster om planområdet finns ett bostadsområde med lägre flerbostadshus. I sydost ligger en ridskola, Alby naturreservat samt Petterbodastråket som är ett parkstråk.

Verksamhetsområdet är i stort sett hårdgjort över hela ytan medan det mindre området för parkändamål i sin helhet består av en vall med mindre växtlighet som bland annat ger ett skydd mot buller samt skydd mot visuell påverkan för ridskolan och naturreservatet.

Fastigheten Strömfallet 9 ligger i den västra delen av planområdet och utgör cirka en tredjedel av kretsloppscentralens verksamhetsyta.

Fastigheten Bollmora 2:1 är en stor kommunal fastighet. Den del av fastigheten som förslaget gäller utgör den östra delen av planområdet och cirka två tredjedelar av kretsloppscentralens verksamhetsområde samt mark för parkändamål.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan och kommunala planeringsunderlag

Det aktuella området är beläget i Petterboda verksamhetsområde som enligt översiktsplanen (2017) ska effektiviseras och renodlas för att ge plats till verksamheter som inte bör kombineras med bostäder. Översiktsplanen anger att marken i verksamhetsområdet ska användas effektivt och att verksamheter som behöver ligga i ett verksamhetsområde ska prioriteras.

Fokus i översiktsplanen är hållbart, mänskligt, grönt och blått för att stärka Tyresös identitet, vilket ska genomsyra alla projekt. Kommunen ska planera för en bra mix av bostäder, arbetsplatser, kultur och service för att få attraktivare miljöer som lever hela dygnet och minskar transportbehovet.

Översiktsplanen anger vidare att nybyggnation ska skapa mervärde. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en lämplig skala som passar in i landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen.

Enligt *Nära park och natur – strategi för Tyresös parker och närnatur* (2019) ska kommunen arbeta för att säkra en fortsatt god tillgång till vardagsgrönska och en finmaskig grönstruktur.

Förslaget ingår i område som omfattas av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Inga höga objekt planeras inom planområdet.

### **Gällande detaljplaner**

Planområdet är detsamma som planområdet för den gällande detaljplan 337 som därmed avses ändras eller ersättas. Marken är planlagd för småindustriändamål, vilket är förenligt med kretsloppscentralens verksamhet, samt parkändamål. Detaljplanen vann laga kraft 16 december 2004. Kretsloppscentralen har i mindre omfattning etablerats inom området för parkändamål och är därför delvis planstridig. Den gällande detaljplanen har en bestämmelse om högst tillåtna bullernivåer som är formulerad så att verksamheten inte kan utvecklas i dagsläget.

Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

### **Kommunstyrelseförvaltningens bedömning**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanearbetet.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen, vilken anger att Petterboda verksamhetsområde ska effektiviseras, samt att en omlokalisering av verksamheten inte ligger i linje med hållbarhetsmålen.

För att säkerställa att en utveckling kan ske på ett lämpligt sätt behöver flera utredningar tas fram under planprocessens gång.

Kretsloppscentralen består till stor del av hårdgjorda ytor. Vid utveckling måste stor hänsyn tas till dagvatten- samt skyfallshantering för att omhänderta och rena den nederbörd som faller över området. Under planprocessen behöver översvämningsrisker samt dagvattenhantering med både fördröjning och rening på platsen utredas.

En bullerutredning har tagits fram som visar att riktvärden för bullerpåverkan på omgivningen kan hållas inom gällande ramar. Den bullerbestämmelse som finns i gällande plan föreslås därför ersättas med de allmänna bestämmelser som Naturvårdsverket tagit fram. Denna utredning kan komma att behöva kompletteras inom ramen för planprocessen när det finns ett aktuellt bebyggelseförslag.

Enligt översiktsplanen ska nybyggnation skapa mervärde. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i

landskapet. En viktig fråga under planarbetet blir därför att studera hur bebyggelsen passar in i terrängen och landskapet och hur den förhåller sig till sin omgivning.

Ytterligare frågor för planarbetet är angöring och parkeringsbehov för verksamheten. Angöring för besökare behöver studeras för att säkerställa en god trafiksäkerhet och arbetsmiljö.

Kommunstyrelseförvaltningen ser positivt på en fortsatt utveckling av etablerade verksamheter inom Tyresö. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer därför att det är lämpligt att pröva möjligheterna till en utveckling av kretsloppscentralen på fastigheten Strömfallet 9 samt del av Bollmora 2:1 genom framtagande av en detaljplan. Inom ramen för planprocessen ska det studeras vidare huruvida utvecklingen av verksamheten kan genomföras genom en ändring av detaljplan eller om en ny detaljplan ska tas fram.

### **Undersökning av miljöpåverkan**

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan beslut om samråd.

Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda.

### **Prövning av barnets bästa**

En prövning av barnets bästa kommer att göras inom ramen för planprocessen.

### **Planförfarande och tidplan**

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

- Beslut om planuppdrag 28 juni 2023
- Beslut om samråd kvartal 4 2023
- Beslut om granskning kvartal 2 2024
- Beslut om antagande kvartal 3 2024
- Laga kraft tidigast kvartal 4 2024

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

### **Finansiering och ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanarbetet finansieras inom ramen för avfallskollektivet.

## **Förvaltningens ställningstagande**

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.