

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-04-19

1 (3)

Dnr: 2016BNS0071/231

Byggnadsnämnden

## Uddby 3:1, Uddby Gård Mangårdsbyggnaden

### Ändrad användning av lokal

#### Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov för förskoleverksamhet till den 13 mars 2021 ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen.

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig.

Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig;

Namn: X

Kontrollansvarig är certifierad enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift: Bygglov inklusive startbesked: 19 005 kronor

Kungörelse: 273 kronor

Summa avgifter: 19 278 kronor (faktureras separat)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg  
Bygglovschef

Hanna Wikström  
Bygglovhandläggare

#### Beskrivning av ärendet

Ansökan om tidsbegränsad ändrad användning av lokal inkom den 8 februari 2016.

Lokalen om ca 130 kvadratmeter ska användas för förskoleverksamhet i form av en småskalig djur- och naturförskola. Ca 24 barn kommer att tillbringa en stor del av tiden utomhus på förskolans två olika inhägnade områden och i närliggande naturområden. Maten kommer att köras till förskolan från lämpligt tillagningsskock. Lokalen kommer också att användas för caféverksamhet över helgerna.

tyresö kommun



### *Förutsättningar*

Uddby gård arrenderas av X från Tyresö kommun, fram till den 13 mars 2021. Fastigheten ligger i ett område som inte omfattas av detaljplan.

### *Yttranden*

Ärendet har remitterats till trafikenheten Tyresö kommun. Bygglovenheten genomförde ett möte med Peter Dalhamn från trafikenheten den 12 april 2017 och skriftligt remissvar från Peter Dalhamn inkom den 18 och 19 april 2017. Trafikenhetens yttrande går bl.a. ut på att:

Både parkering i vägriktningen och parkering tvärs mot vägen kan fungera bra förutsatt att besökare kan gå på en gångbana innanför parkeringen till förskolan, att hastighetsbegränsningen om 30 kilometer i timmen hålls och att fordonsflödet inte ökar dramatiskt. Gångbanan behöver ligga på parkeringens västra sida och ett upphöjt samt avsmalnat övergångsstället behöver placeras i anslutning till gångbanan. Det gupp som finns på platsen i dag är slitet och kan tas bort när det upphöjda övergångsstället anläggs. Parkeringen behöver planeras så att det inte uppstår risk för backrörelser över övergångsstället. Trafiken för hur leveranser till och från byggnaden (sopor/måltider) kommer att lösas behöver redovisas. Barn riskerar att springa ut i vägen där det är dålig sikt, söder om de två byggnaderna längst med vägen. Hur denna risk säkras upp behöver redovisas.

Annars ansåg trafikenheten att det är tillräckligt lite trafik i området idag för att den ändrade användningen inte borde orsaka några större bekymmer. Enligt trafikenheten ska det inte gå några busslinjer förbi aktuell plats. Dessa yttranden kan ses i sin helhet som bilaga till beslutet.

Kända sakägare har underrättats om ansökningen och getts tillfälle att yttra sig.

X, delägare av fastighet X, har haft synpunkter på att förslaget ger en ökad trafik i området och att det blir en kortsiktig verksamhet.

X, ägare av fastighet X, har haft synpunkter på att förslaget kommer att innebära mer trafik och att Prästgårdsvägen inte är lämplig för detta då den är smal, delvis saknar trottoar och befintlig trafik inte håller hastighetsbegränsningarna.

Sökanden har besvarat inkomna yttranden enligt nedan.

Föräldrar som bor i Krusboda och har sitt barn vid förskolan på Uddby kommer med all sannolikhet att parkera bil vid infarten till Alby från Krusboda och promenera till förskolan. Trafiken på Tyresövägen under morgon och eftermiddag är omfattande, och att köra runt innebär en långt större tidsförlust än att promenaden från parkeringen vid Krusboda på några hundra meter. Trafiken på Prästgårdsvägen, förutom trafik till och från boende i området, är idag i huvudsak koncentrerad till helger och kvällar då många besöker Alby friluftsområde. Trafiken till förskolan begränsas till ett mindre antal bilar som trafikerar Prästgårdsvägen morgon och eftermiddag, må-fre. Flera familjer i Gimmersta har hört av sig med intresseanmälningar, och bor på gångavstånd från förskolan. Eftersom det akuta behovet av förskola är tillfälligt kommer det att erbjudas ordinarie förskoleplatser framöver. Vi har sökt tidsbegränsat bygglov för fem år, men förlängning kan ske med högst 5 år i taget till ett maximum av 15 år.

## Skäl till beslut

Bygglovenheten gör med hjälp av trafiknheten yttrande bedömningen att den nya verksamheten inte kommer att bidra till någon större störande trafikökning i området. Till det tekniska samrådet ska sökanden redovisa hur förslaget klarar kraven på trafiksäkerhet, enligt trafiknhetens yttrande.

Bygglovenheten bedömer även efter yttrandena som har kommit in att vinsterna med förskoleverksamheten väger tyngre än enskildas intresse av mindre trafik i området.

Enligt Barn- och utbildningsförvaltningens utredning Lokalförsörjningsplan, med handlingsnummer 28, kommer det akuta behovet av förskoleplatser i kommunen idag att vara mindre år 2021 då planer finns för utbyggnad av förskolor.

Aktuellt förslag uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ plan- och bygglagen. Avsteg från kraven om tillgänglighet och krav på åtgärder redogörs i dokumentet Utlåtande invändig tillgänglighet, med handlingsnummer 27. I övrigt gör bygglovenheten bedömningen att förslaget uppfyller förutsättningarna enligt 30-32 a §§ plan- och bygglagen. Bygglovenheten bedömer att förslaget är väl anpassat till stads- och landskapsbilden samt utgör en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förslaget anses inte medföra någon betydande olägenhet för grannar enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Bygglovenheten anser att förslaget är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Tidsbegränsat bygglov kan därmed ges till den 13 mars 2021 ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen.

## Ritningar och handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, med handlingsnummer 32.

Fasad- och planritning, med handlingsnummer 19.

Fasadritning, med handlingsnummer 18.

Utlåtande utvändig tillgänglighet, med handlingsnummer 12.

Utlåtande invändig tillgänglighet, med handlingsnummer 27.

Lokalförsörjningsplan, med handlingsnummer 28.

Remissvar från trafiknheten Tyresö kommun, med handlingsnummer 35 och 37.