Tyresö kommun

Babak Moazzami
Planarkitekt

Diarienummer
KSM 2018 1547.214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag och samråd för ändring av detaljplan för Näsby 4:1530 och del av Näsby 4:1469, förskola Kardemumman

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för Näsby 4:1530 och del av Näsby 4:1469. Syftet är att möjliggöra en utökning av förskolan Kardemumman. Planarbete kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att samråda förslag till ändring av detaljplan för Näsby 4:1530 och del av Näsby 4:1469.

3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4, om miljökonsekvensbeskrivningar.

Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen

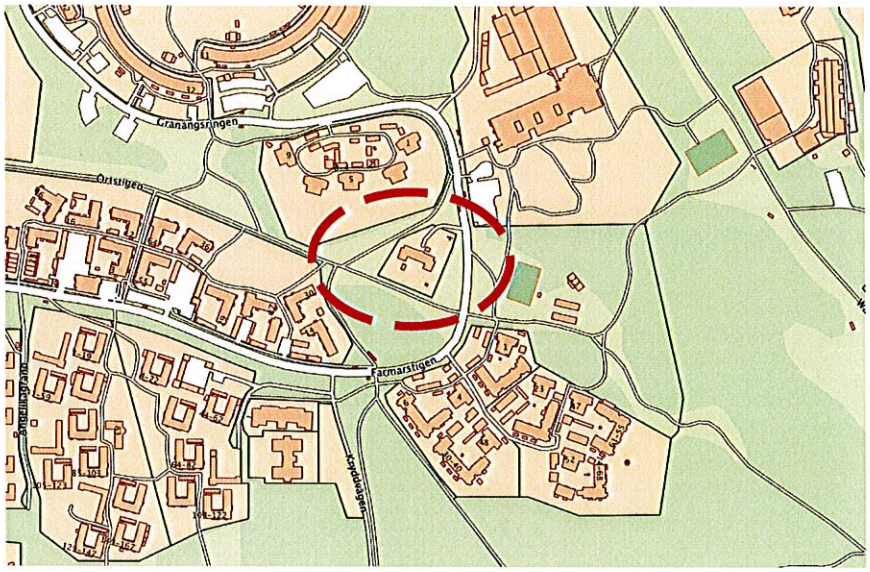
Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

Sammanfattning

Tyresö kommuns fastighetsavdelning inkom med en ansökan om planbesked i oktober 2017 med önskemål om att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan *Kardemumman* på fastigheten Näsby 4:1530. Förslaget innebär att del av fastighet Näsby 4:1469 överförs till fastighet Näsby 4:1530 och markanvändning ändras från park till skola samt ändring av högsta byggnadshöjd från en till två våningar.

Förslaget med att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan Kardemumman på fastigheten Näsby 4:1530 ligger i linje med kommunens översiktsplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva förslaget till ändring av detaljplan och att det även är möjligt att samråda planförslaget. Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900).



Aktuellt område för planläggning, ungefärligt markerat

Bakgrund

Det finns ett växande behov av förskoleplatser inom hela Tyresö kommun och i synnerhet för de tillkommande bostäder i närområdet kring Kryddvägen som nu är i genomförandeskedet. Detta projekt är förenligt med kommunens översiktsplan från 2017 för att bemöta det framtida behovet av kommunal service.

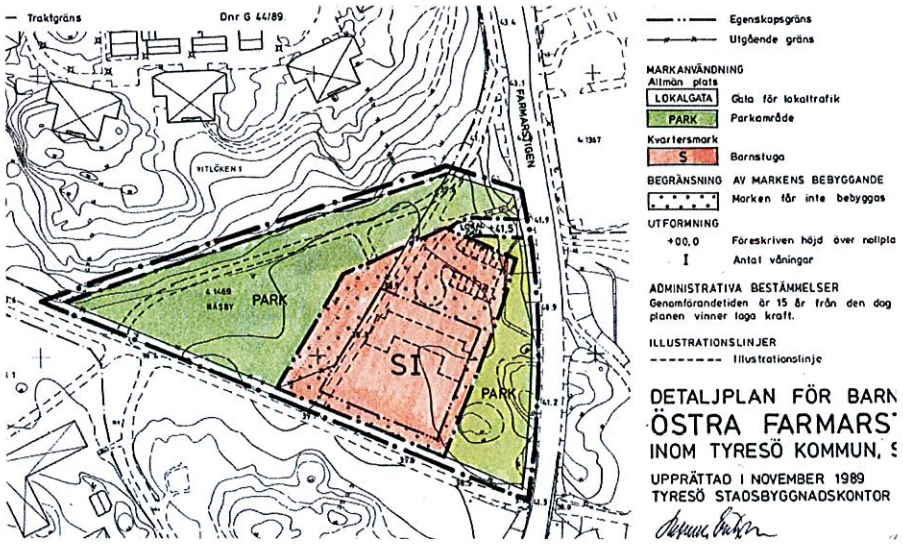
Tyresö kommuns fastighetsavdelning inkom med en ansökan om planbesked i oktober 2017 med önskemål om att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan *Kardemumman* på fastigheten Näsby 4:1530. Förslaget innebär att del av fastighet Näsby 4:1469 överförs till fastighet Näsby 4:1530 och markanvändning ändras från park till skola samt ändring av högsta byggnadshöjd från en till två våningar.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade om positivt planbesked i december 2017 (§ 159) med förutsättningarna att tillgången till gårdsyta, byggnadshöjd, dagvattenhantering och upphävandet av 113 § BL-förordningen utreds under planarbetet.

Planförhållanden och platsens förutsättningar

Planområdet belastas av ett förordnande enligt § 113 byggnadslagen (113 §). Den 1 januari 2015 trädde ändringar i Plan- och bygglagen i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark eller annat utrymme (PBL 6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018.

Förslaget med att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan Kardemumman på fastigheten Näsby 4:1530 ligger i linje med kommunens översiktsplan. Området anges som lämplig för förtätning med " tät bebyggelse". Förslaget med att utveckla kommunal service som förskola är i enlighet med översiktsplanens intentioner. Den här platsen är en del i att skapa ett nytt sammanhängande grönstråk Farmarstråket. Det utpekas också som ett viktigt gång- och rekreationsstråk. Översiktsplanen påpekar även om att Bollmora kommundel idag har en stor andel hårdgjord yta.



Utsnitt ur gällande detaljplan 233 med fastigheten Näsby 4:1530 (rött för Skola (Barnstuga)) och del av fastigheten Näsby 4:1469 (grön för Park (Parkområde))

För fastigheten Näsby 4: 1530 och del av fastighet Näsby 4:1469 gäller aktuell detaljplan, nr 233 *Barnstuga i Östra Farmarstigen*:

- Detaljplanen vann laga kraft 1990-06-08. Detaljplanen anger Park (Parkområde), S (Barnstuga) och lokal gata (Gata för lokal trafik). Inom S anges även 1 våning.
  Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Fastigheterna som berörs av planändringen är i kommunal ägo.

För att möjliggöra en utökning av befintlig förskoleverksamhet är en lösning att utöka förskoleverksamhetens gårdsyta genom att flytta den befintliga gång- och cykelvägen väst om förskoleverksamheten. En annan lösning är att bygga förskoleverksamheten på höjden. En utökad förskoleverksamhet innebär en ökad vägtrafik på Farmarstigen och ökad angöringen för förskoleverksamheten. Förskolan Kardemumman är nära beläget Farmarstigen vilket kan påverka förskoleverksamheten i form av trafikbuller.

Inom och i anslutning till fastigheterna finns lågt belägna områden där det kan finnas problematik med avrinning av dagvatten. Del av fastigheten Näsby 4:1469 är enligt kommunens undersökning 2015-02-26 redovisad som förorenat område. Med hänsyn till att platsen är en del i skapandet av det nya Farmarstråket finns ett intresse av att anordna kvaliteter inom planområdet som bidrar till grönstråket, vare sig det är grönska eller annat. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Beslut om planuppdrag MSU)	17 oktober, 2018
Beslut om samråd (MSU)	17 oktober, 2018
Samråd	Kvartal 1, 2019
Granskning	Kvartal 2, 2019
Antagande	Kvartal 2, 2019
Laga kraft, tidigast	Kvartal 3, 2019

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

Undersökning av miljöpåverkan

En ändring av detaljplanen för att möjliggöra en utökning av befintlig förskoleverksamhet anses endast medföra en mindre belastning på planområdet och omgivande grönområden. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärdena överskrids. Planförslaget bedöms

inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer, MKN. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Förvaltningens bedömning

En ändring av detaljplanen med syftet att möjliggöra en utökning av förskolan Kardemumman lämnar är i enlighet med kommunens översiktsplan för utveckling av offentlig service. En ändring av markanvändning för att utöka förskolan genom att ianspråkta parkmark bedöms vara möjlig med hänsyn till redan befintlig markanvändning på Näsby 4:1530.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planarbetet behöver studera platsens förutsättningar vidare med hänsyn till den omgivande parkmarken. Hur en ökning av våningsantalet på förskolan påverkar omgivningen samt eventuella konsekvenser på trafik och angöring behöver klargöras. Vidare behöver även tillgång till tillräcklig och kvalitativ gårdsyta och omgivande grönområden för förskoleverksamhetens behov studeras. Inom och i anslutning till fastigheterna finns lågt belägna områden där det kan finnas problematik med avrinning av dagvatten. Del av fastigheten Näsby 4:1469 är redovisad som förorenat område vilket även ska studeras vidare i ett fortsatt planarbete. Trafikbuller från Farmarstigen behöver utredas. Det finns även ett behov av att undersöka hur planområdet kan bidra till skapandet av det nya Farmarstråket.

Frågor som särskilt behöver studeras under planarbetet

- Tillgång till tillräcklig och kvalitativ gårdsyta samt närnatur
- Dagvattenhantering
- Utreda behovet av att dra om befintlig gång- och cykelväg
- Undersöka påverkan från trafikbuller inom planområdet
- Undersöka trafiksituationen och angöring
- Eventuella markföroreningar
- Utreda möjligheten att utveckla växtlighet eller andra kvaliteter som bidrar till Farmarstigen inom planområdet

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva förslaget till ändring av detaljplan och att det även är möjligt att samråda planförslaget. Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900).