

Tyresö kommun

Babak Moazzami  
planarkitekt

PLANBESKED

2017-10-06

1 (4)

Diarienummer  
2017 KSM 0792

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planbesked för ändring av detaljplan för fastighet Opalen 41 och Opalen 42

### Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheterna Opalen 41 och 42. Syftet är att möjliggöra en ändring av markanvändningen från teknisk anläggning till skolverksamhet på fastigheten Opalen 42 samt att öka byggnadshöjden på båda fastigheterna.



Sara Kopparberg  
chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Heléne Hjerdin  
chef för planavdelningen

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte föreligger några hinder och är lämpligt med en ändring av markanvändningen samt utökning av byggnadshöjden för att möjliggöra utökning av kommunal service.

## Beskrivning av ärendet

Tyresö kommuns fastighetsavdelning inkom med en ansökan om planbesked i augusti 2017 med önskemål om att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan *Cassiopeja* på fastigheten Opalen 41. Både fastigheten Opalen 41 och Opalen 42 är i kommunal ägo. Fastighet Opalen 41 ligger på Öringe strandväg 5 och Opalen 42 ligger på Opalgången 33. Båda fastigheterna är lokaliserade i Öringe, mellan Tyresövägen och Öringesjön.



*Aktuella fastigheter, Opalen 41 markerat i gult och Opalen 42 i rött.*

### Förslaget i ansökan

Fastighetsavdelnings förslag för Opalen 41 och 42 möjliggör en sammanslagning av två fastigheter till en. Syftet är att ändra markanvändningen från teknisk anläggning till skola för hela området samt ändring av högsta byggnadshöjd från en till två våningar. Motivet till förslaget är att kunna utöka den kommunala servicen i området. Ändringen av byggnadshöjd motiveras av att omkringliggande bebyggelse får uppföras i två våningar.

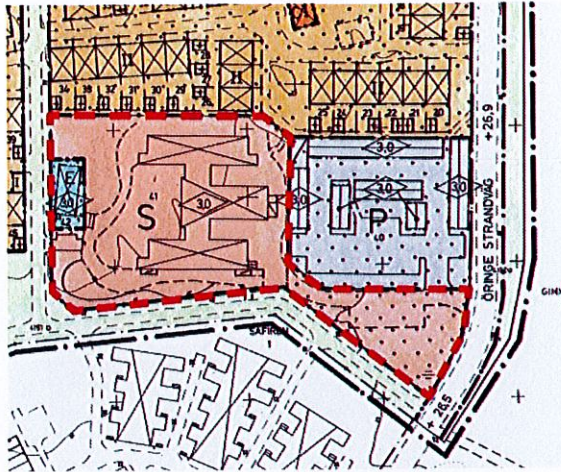
### Platsens förutsättningar

Fastigheterna är beläget i ett grönt bostadsområde med radhus om två våningar. Fastigheterna angränsar till bostadsbebyggelse norr, söder och väst samt markparkering till öst.

Fastigheterna ligger cirka 2,6 km nordväst om Tyresö centrum. Området har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service. I kommunens



översiktsplan från 2017 är marken utpekad som medeltät bebyggelse. Kommunen ser en möjlighet av att utveckla och förtäta området. Översiktsplanen medger att offentlig service som förskola bör förbättras inom kommunen.



Opalen 41 & 42 inringat i gällande detaljplan.

För fastigheterna Opalen 41 och 42 gäller aktuell detaljplan, nr 220:

- *Detaljplan för del av Östra Öringe inom Tyresö kommun, Stockholms län.*  
Detaljplanen vann laga kraft 1988-11-30. Detaljplanen medger E (Värmecentral) respektive S (Barnstuga).

För båda fastigheterna gäller högsta byggnadshöjd om 3,0 meter. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Fastighet Opalen 41 har en area på 4 592 m<sup>2</sup> och på fastigheten finns befintligt förskolan Cassiopeja, f.d. Öringestugan. Fastighet Opalen 42 har en area på 200 m<sup>2</sup> och på fastigheten finns befintligt en värmecentral som inte är i drift och ska rivas. Inom och i anslutning till fastigheterna finns lågt belägna områden där det kan finnas problematik med avrinning av dagvatten. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Fastigheternas jordart består till största del av postglacial lera vilket vanligtvis består av silt och lera. Närmast Öringe strandväg består jordarten av kärr vilket sammanfaller med den prickade marken i befintlig detaljplan. Fastighet Opalen 42 är enligt Länsstyrelsens undersökning 2017-03-16 och kommunens undersökning 2015-02-26 redovisad som förorenat område.

## Förvaltningens bedömning

En ändring av detaljplanen för att möjliggöra utbyggnad av förskolan är i linje med kommunens översiktsplan för utveckling av offentlig service. En ändring av markanvändning på Opalen 42 bedöms vara lämplig med hänsyn till redan befintlig markanvändning på Opalen 41. Förvaltningen bedömer även att det är lämpligt att se över och utöka byggnadshöjden. Dock bör tillgång till gårdsyta och eventuell skuggningspåverkan utredas under planarbetet.

Under en planprövning behöver följande särskilt utredas:

- Eventuella markföroreningar
- Tillgång till gårdsyta samt omgivande grönområden
- Sol- och skuggförhållande
- Undersöka trafiksituationen och angöring

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att positivt planbesked kan ges under rådande förutsättningar. Detaljplanen skulle tidigast kunna antas kvartal 2, 2018 under förutsättning att planarbetet påbörjas kvartal 3, 2017. Detaljplanen bedöms kunna upprättas med begränsat standardförfarande.