

Tyresö kommun

Babak Moazzami
planarkitekt

PLANBESKED

2017-11-24

1 (6)

Diarienummer
2017 KSM 0905/214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Näsby 4:1530 och del av fastigheten Näsby 4:1469, Bollmora

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheterna Näsby 4:1530 och 4:1469. Syftet är att utöka befintlig förskola genom att möjliggöra en ändring av markanvändningen från parkområde till skolverksamhet på fastigheten Näsby 4:1469 samt att öka byggnadshöjden.



Sara Kopparberg
chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Heléne Hjerdtin
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 oktober 2017 med önskemål om att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan *Kardemumman* på fastigheten Näsby 4:1530. Både fastigheten Näsby 4:1530 och Näsby 4:1469 är i kommunal ägo och förskolan *Kardemumman* drivs i kommunal regi. Fastigheten Näsby 4:1530 ligger på Farmarstigen 4 i Bollmora, mellan Farmarstigen och Örtstigen.



Aktuella fastigheter, Näsby 4:1530 i rött och Näsby 4:1469 i gult

Förslaget i ansökan

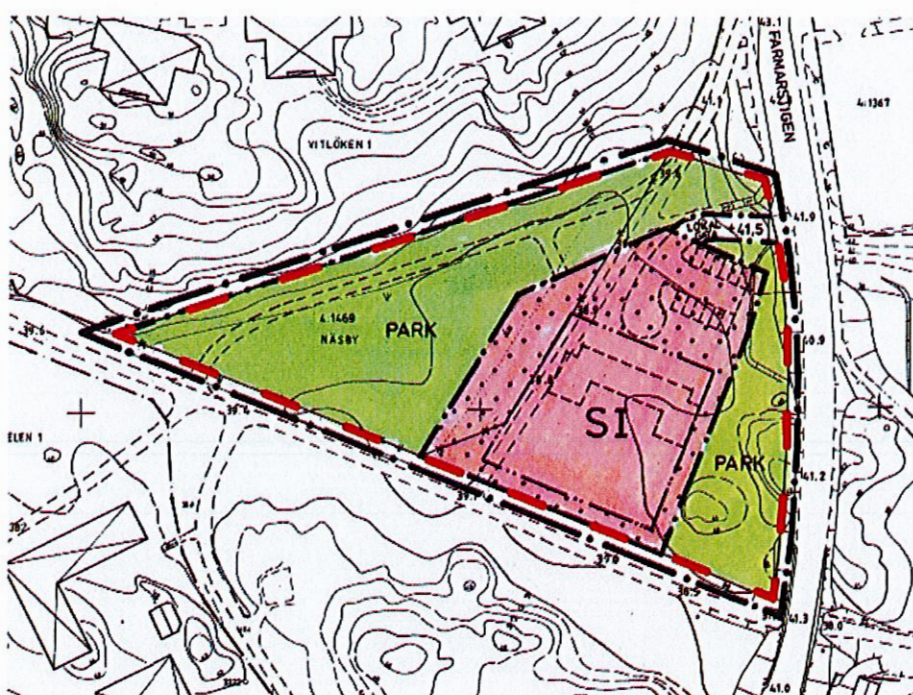
Fastighetsavdelningens förslag för Näsby 4:1530 innebär en utökning av förskolans område och byggrätt. Motivet till förslaget är att kunna utöka den kommunala servicen i området.

Platsens förutsättningar

Fastigheten Näsby 4:1530 är beläget i ett grönstråk, Farmarstråket, med omkringliggande bostadsbebyggelse. Farmarstråket anses vara ett viktigt gröns- och rekreationsstråk som i väst ansluter till ett större naturområde och i öst till Wättingestråket. Farmarstråket har idag ett svagt samband eftersom det är ont om kopplingar i ost-västlig riktning samt att området i en större helhet bedöms ha en stor andel hårdgjord yta. Den omkringliggande bostadsbebyggelsens höjd varierar mellan 2-5 våningar. Bostadsbebyggelsens placering och skala i relation

till grönstråket gör att byggnaderna inte dominerar landskapet utan ramar in grönrummet.

Fastigheterna ligger cirka 1,2 km syd om Tyresö centrum. Området har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service. Det finns även mycket god tillgång till grönområden. I kommunens översiktsplan från 2017 är fastigheten utpekad som tät bebyggelse som kommunen ser en möjlighet av att utveckla. Farmarstråket påpekas även och beskrivs som ett nytt grönstråk som ska utvecklas och förstärkas. Översiktsplanen anger att offentlig service som förskola bör förbättras inom kommunen.



Näsby 4:1469 och 4:1530 inringat i gällande detaljplan.

För fastigheterna Näsby 4:1469 och 4:1530 gäller aktuell detaljplan, nr 233:

- *Detaljplan för barnstuga i Östra Farmarstigen inom Tyresö kommun, Stockholms län.* Detaljplanen vann laga kraft 1990-06-08. Detaljplanen medger Park (Parkområde), S (Barnstuga) och lokal gata (Gata för lokal trafik). Inom S medges även 1 våning. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

För söder om gångvägen gäller detaljplan 198

- *Östra Farmarstigen etapp 2.* Detaljplanen fastställdes 1983-01-04 och anger Park för området. Genomförandetiden för planen har löpt ut.

Fastighet Näsby 4:1530 har en area på 4 007 m² och på fastigheten finns befintliga förskolan Kardemumman. Inom och i anslutning till fastigheterna finns lågt belägna områden där det kan finnas problematik med avrinning av dagvatten. Ett markavvattningsföretag belastar området. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

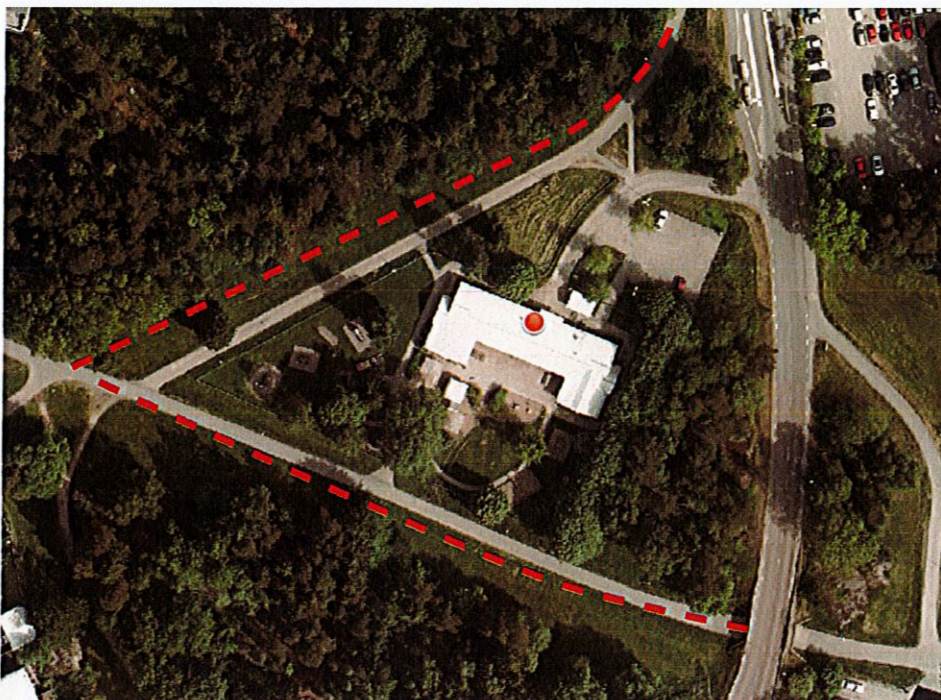
Fastigheternas jordart består till större del av postglacial lera vilket vanligtvis består av silt och lera men även urberg och morän.

Näsby 4:1469 belastas av § 113 Byggnadslagens förordning som gäller på allmän platsmark.



Öster om förskolan finns lekplatser anlagd

Idag nyttjar förskolan gräsytan väster om fastigheten för anlagda lekplatser. Den gräsytan som lekplatserna finns på är planlagd som park. Inkluderas den gräsytan så uppskattas förskolans gårdsyta till 4 700 m².



Exempel på hur gångarna kan flyttas för att möjliggöra en utökning av gårdsytan

För att ytterligare kunna utöka förskolans gårdsyta, utöver det som redan idag är ianspråktaget, krävs att gångvägarna flyttas. I söder skulle det kunna vara möjligt att förskjuta vägen ca 2-3 meter söderut och i väster upp till skogsbrynet cirka 2-10 meter. Det skulle leda till att gårdsytan ytterligare skulle utökas samt leda till att siktlinjen från passaget på gången Örtstigen förbättras. Inkluderas den yta som skulle tillkomma av att gångvägarna flyttas så uppskattas förskolans gårdsyta till 7 500 m². En annan lösning för att spara gårdsytan är att bygga förskolan på höjden vilket leder till mer lektyta för barnen.

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 för att utöka förskolan genom att ianspråka parkmark bedöms vara lämplig med hänsyn till redan befintlig markanvändning på Näsby 4:1530. Förvaltningen bedömer även att det är lämpligt att se över och utöka byggnadshöjden för att spara på gårdsyta för lek. Dock bör tillgång till gårdsyta ses över under planarbetet.

Under en planprövning behöver följande särskilt utredas:

- Undersöka dagvattenhanteringen
- Upphäva 113 § förordning som belastar allmän platsmark.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att positivt planbesked kan ges under rådande förutsättningar. Detaljplanen skulle tidigast kunna antas kvartal 2, 2019 under förutsättning att planarbetet påbörjas kvartal 3, 2018. Detaljplanen bedöms kunna upprättas med begränsat standardförfarande.