

Tyresö kommun

Babak Moazzami
planarkitekt

Start PM

2018-02-02

1 (5)

Diarienummer

~~2017-KSM-0792~~ KSM2018-137-214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag och samråd för ändring av detaljplan för förskolan Cassiopeja

Förslag till beslut

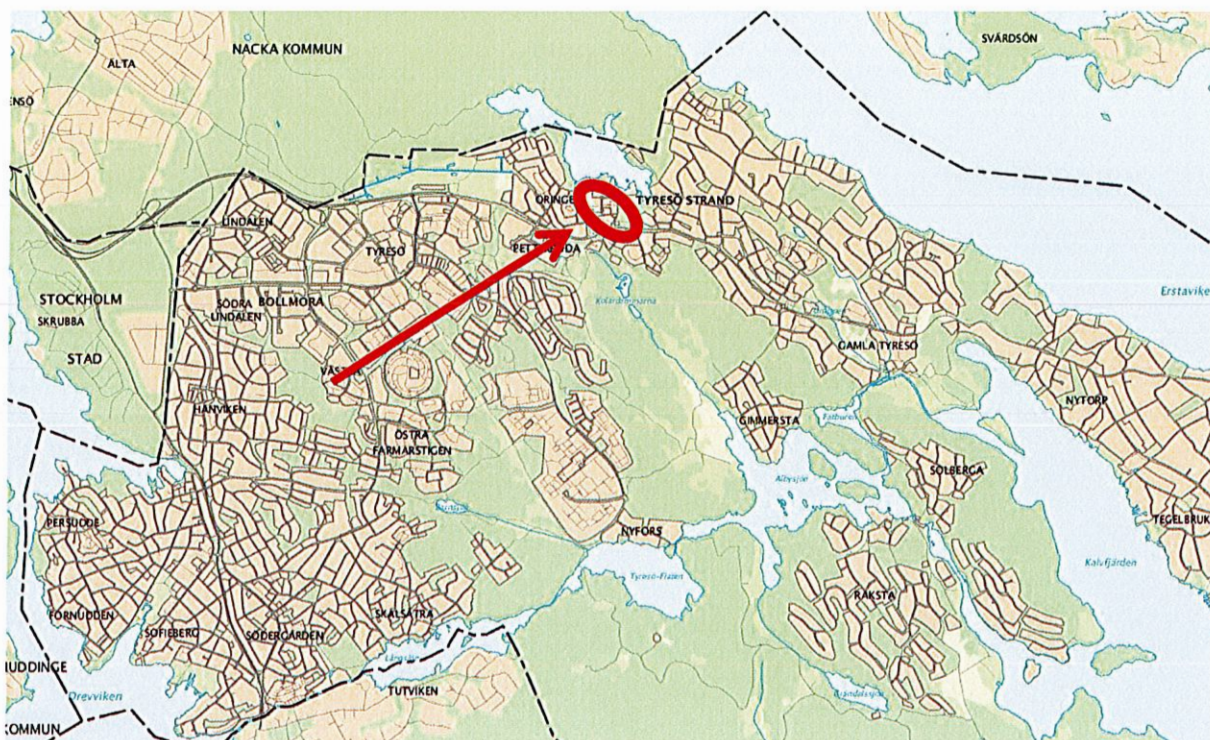
1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheterna Opalen 41 och 42 för att möjliggöra en utökning av förskolan Cassiopeja. Planarbete kan ske med begränsat standardförfarande.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att samråda förslag till ändring av detaljplan av fastigheterna Opalen 41 och Opalen 42.
3. Ändring av detaljplan bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten



Bakgrund

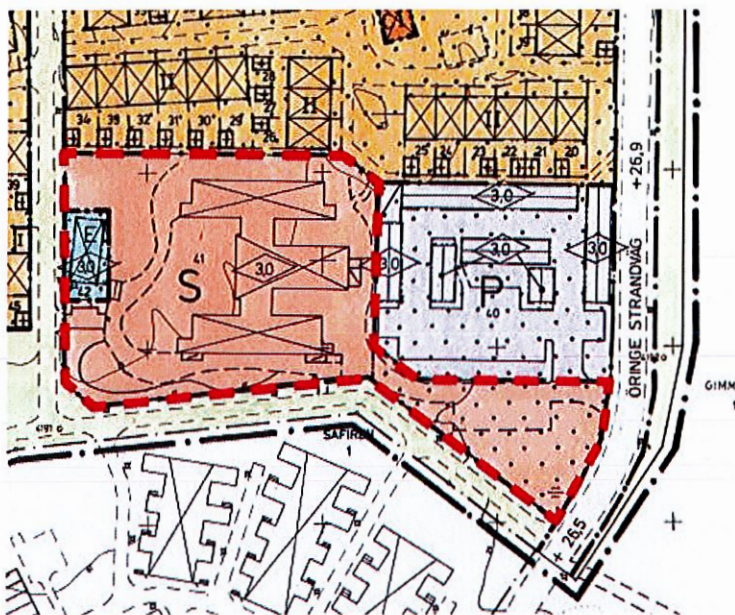
Det finns ett växande behov av förskoleplatser inom hela Tyresö kommun. Detta projekt är förenligt med kommunens översiktsplan från 2017 för att bemöta det framtida behovet av kommunal service.

Tyresö kommuns fastighetsavdelning inkom med en ansökan om planbesked i augusti 2017 med önskemål om att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan *Cassiopeja* på fastigheten Opalen 41. Förslaget innebär en sammanslagning av fastigheterna Opalen 41 och Opalen 42 som möjliggörs genom en ändrad markanvändning från teknisk anläggning till skola för hela området samt ändring av högsta byggnadshöjd från en till två våningar. Ändringen av byggnadshöjd motiveras av att omkringliggande bebyggelse får uppföras i två våningar.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förslaget positivt planbesked i november 2017 med förutsättningarna att tillgången till gårdsyta och närnatur samt eventuella skuggförhållanden utreds under planarbetet.

Planförhållanden

Förslaget med att möjliggöra en utökning av den befintliga förskolan *Cassiopeja* på fastigheten Opalen 41 ligger i linje med kommunens översiktsplan. Området anges som lämplig för förtätning med ”medeltät bebyggelse”. Förslaget med utveckling av kommunal service är också i enlighet med översiktsplanens intentioner.



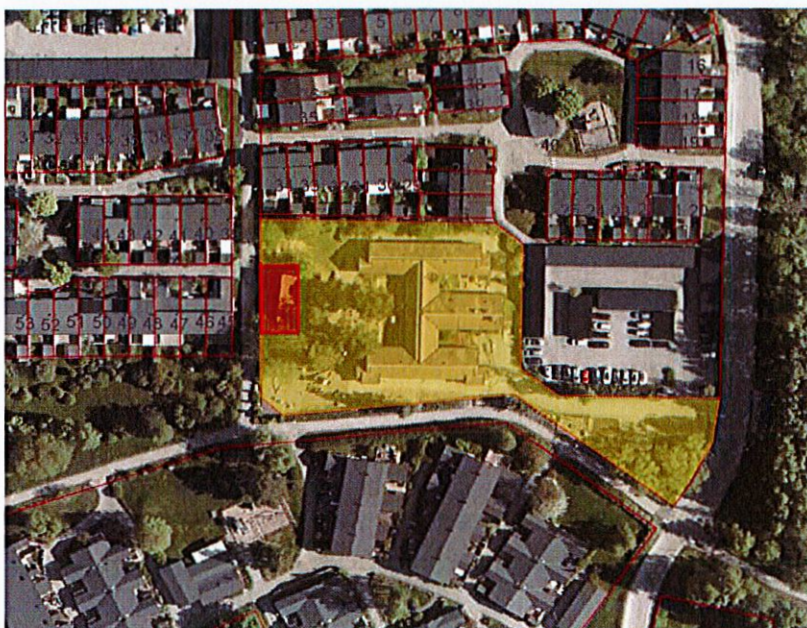
Opalen 41 och 42 inringat i gällande detaljplan.

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 anger markanvändningen E (*Värmecentral*) för Opalen 42 respektive S (*Barnstuga*) för Opalen 41.

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

Båda fastigheterna Opalen 41 och Opalen 42 är i kommunal ägo



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

Platsens förutsättningar och förvaltningens bedömning

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av förskolan Cassiopeja till följd av en förutspådd ökning av efterfrågan på förskoleplatser i kommunen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planarbetet behöver studera platsens förutsättningar vidare med hänsyn till intilliggande befintlig bostadsbebyggelse. Hur en ökning av våningsantalet på förskolan påverkar stadsbilden och skuggbildning samt eventuella konsekvenser på trafik och angöring behöver klargöras. Vidare behöver även tillgång till 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. Fastighet Opalen 42 är enligt kommunens undersökning 2015-02-26 och Länsstyrelsens undersökning 2017-03-16 redovisad som förorenat område vilket även ska studeras vidare i ett fortsatt planarbete. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Frågor som särskilt behöver studeras under planarbetet

- Tillgång till gårdsyta samt närnatur
- Sol- och skuggförhållande
- Undersöka trafiksituationen och angöring
- Dagvattenhantering
- Eventuella markföroreningar

Behovsbedömning

En ändring i detaljplanen för att möjliggöra en utökning av befintlig förskoleverksamhet anses endast medföra en mindre belastning på planområdet och omgivande grönområden. Planändringen bedöms inte medföra ökad risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids och anses därmed vara hanterbar. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförfarande och tidplan

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

I och med att ändringen av detaljplanen är begränsad inom befintlig markanvändning och inte berör allmänna intressen kan begränsat standardförfarande användas. Sakägarkretsen är då begränsad till endast berörda myndigheter och kända sakägare inom det område som berörs av ändringen. Ett begränsat standardförfarande innebär att planförslaget aktivt måste godkännas av samtliga inom samrådsretsen inkluderat Länsstyrelsen. Ett uteblivet svar kan inte ses som ett godkännande. Om förslaget till detaljplan godkänns under samrådet kan granskningen uteslutas vilket innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter.

Det finns också ett behov av en effektiv tidplan med hänsyn till behovet av fler förskoleplatser.

Beslut om planuppdrag och samråd (MSU)	Februari 2018
Samråd	April-maj 2018
Antagande	Kv. 3, 2018
Laga kraft, tidigast	Kv. 3, 2018

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