

Förstudierapport för Tuna 7:99

Projektbeställare	Maria Bengs
Handläggare	Sofia Holmgren
• Datum	2016-06-28
Version	I
Projekt-, ärendenr.	KS 2017/0212

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	4
3.1 Nuvarande markanvändning.....	4
3.2 Nationella och regionala intressen	5
3.3 Planer och program.....	5
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	6
3.5 Utemiljö	6
3.6 Kommunikationer	7
3.7 Service	7
3.8 Teknisk försörjning	7
4. Projektets syfte och mål.....	8
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	8
6. Förvaltningens slutsatser.....	8

I. Bakgrund

Denna förstudie utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Tuna 7:99. Fastigheten är belägen i Österskär, cirka 300 meter från Tunagård station, och omfattas av en gällande detaljplan vilken medger bostadsändamål. På fastigheten bedrivs sedan år 1990 förskoleverksamhet med drygt 20 barn och 5 anställda. Verksamheten har sedan starten bedrivits med tidsbegränsat bygglov, vilket har gått ut. Fastighetsägaren avser att fortsätta förskoleverksamheten på nuvarande fastighet och detta erfordrar en planändring. Förstudien syftar till att beskriva planprojektets förutsättningar och eventuella genomförandefrågor.



Bild 1. Planområdets läge i förhållande till centrala Åkersberga.

2. Föreslaget projekt

I ny detaljplan föreslås förutsättningarna att ändra fastighetens användning från bostäder till skola utredas. Fastighetsägaren avser att fortsätta nuvarande förskoleverksamhet i befintlig bebyggelse.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Fastigheten Tuna 7:99 är belägen i Österskär, cirka 300 meter från Tunagård station. Fastigheten utgör drygt 830 m² och är bebyggd med en huvudbyggnad om drygt 170 m² och tillhörande komplementbyggnader. Fastigheten ägs av Österskärs föräldrakooperativ och ligger längs Norra Åsvägen. Området utgörs av fristående villor och huvudmannskapet för vägar är enskilt.

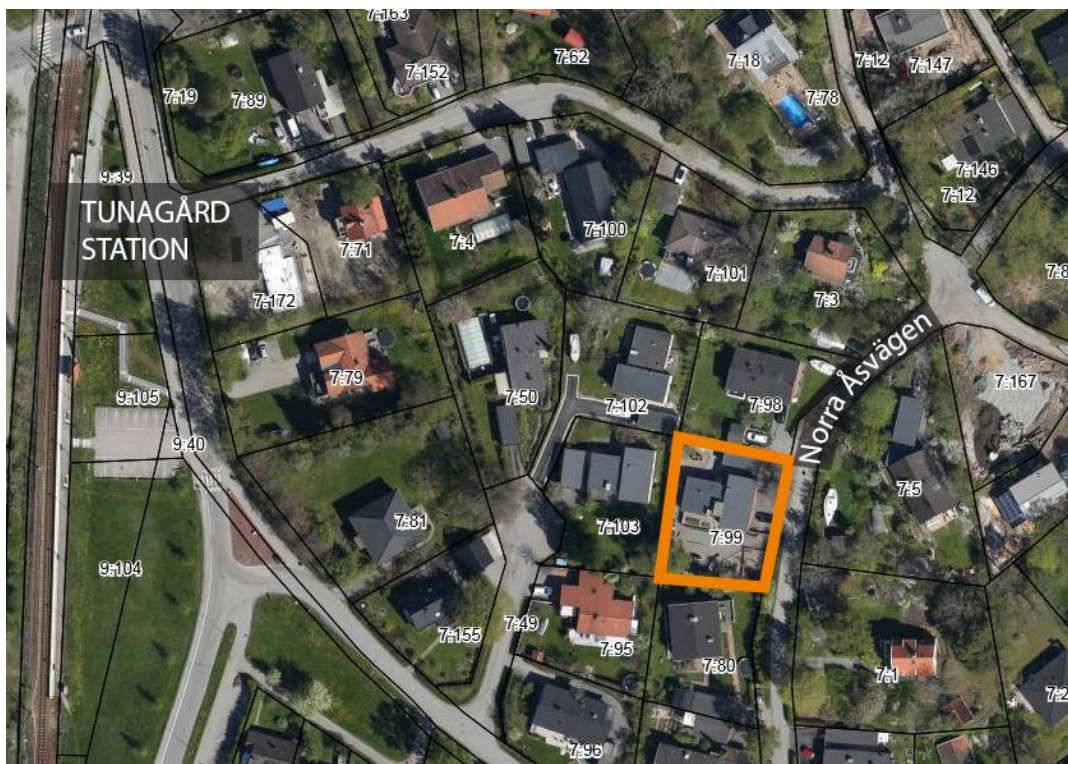


Bild 2. Ortofoto och ungefärlig angränsning av planområdet.

3.2 Nationella och regionala intressen

Detaljplanen bedöms inte omfatta nationella eller regionala intressen.

Påverkan på miljökvalitetsnormer utreds under planarbetet i samband med att en behovsbedömning genomförs.

3.3 Planer och program

I kommunens översiktsplan från 2006 ingår området inte i utpekade utrednings- eller utvecklingsområde och nämns ej specifikt. Österskär är markerat som befintligt bebyggelseområde. I nuvarande förslag till ny översiktsplan *Översiktsplan för Österåkers kommun 2040*, vilken varit på samråd under våren 2017, står det att ny bebyggelse i Österskär ska ge stor hänsyn till befintlig bebyggelse. Föreslaget projekt innefattar dock endast befintlig bebyggelse. Vidare anger den att viss förtätning kan ske i anslutning till Roslagsbanan stationslägen för att förstärka dem.

Fastigheten ingår i detaljplanen *Österskär (delplan VIII)* från 1961, plannummer 145, och är planlagd för bostadsändamål. Bostäderna ska utgöras av fristående hus där två våningar om en total höjd på 6,6 meter tillåts. En huvudbyggnad med ett sammanbyggt uthus får uppföras, de får dock tillsammans utgöra en maximal area på 150 m².

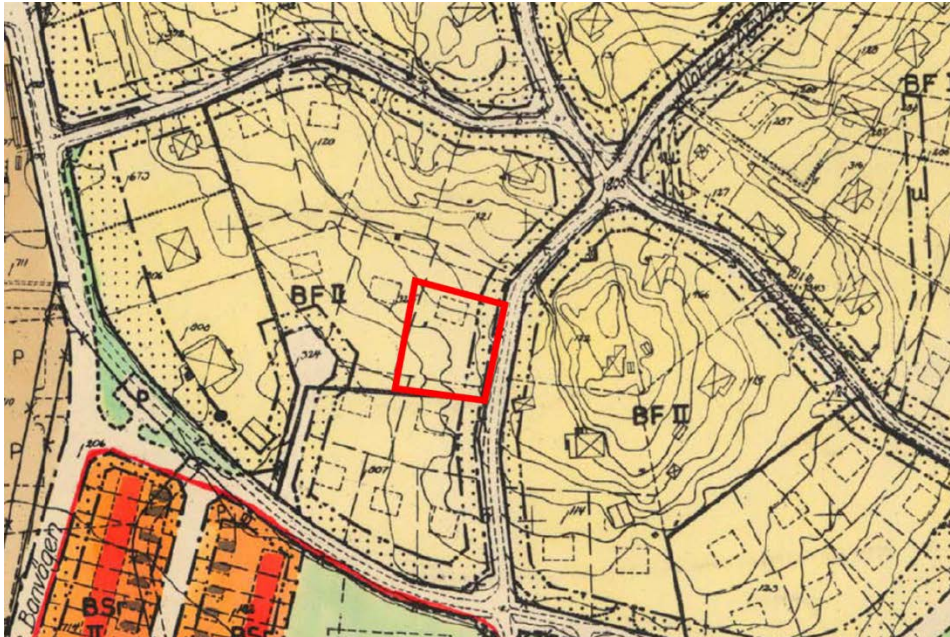


Bild 3. Ungefärligt planområde i utsnitt ur gällande detaljplan från 1961 (nuvarande fastighetsgränser stämmer ej överens med illustrerade i plankartan).

3.4 Natur- och kulturmiljö

Planområdet berör inga utpekade värdefulla natur- eller kulturmiljöer.

3.5 Utemiljö

Fastigheten Tuna 7:99 utgör drygt 830 m², varav cirka 190 m² är bebyggd och 110 m² utgörs av parkering/infart. Detta innebär att cirka 530 m² finns att tillgå som utomhusmiljö för förskolans barn. På uppdrag av regeringen gav Boverket ut rapporten *Gör plats för barn och unga!* (2015) med vägledning om hur goda utemiljöer för förskolor och skolor kan skapas. Utifrån riktlinjerna i denna har dagens förskoleverksamhet, som för närvarande rymmer 23 barn, ett behov av en friyta på minst cirka 920 m². Friytan ska kunna användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk verksamhet, men storleken kan minskas om kvaliteten på ytan är mycket god och om det därtill finns parkmark eller naturområde tillgängliga för barnen. Närmsta större lekplats (Oceanparken) för berörd verksamhet ligger på cirka 1,5 km avstånd. Parken är kommunal och där finns ytor för olika typer av aktiviteter. Vidare ligger

Badholmen, vilken ägs av Österskärs Villaägareföreningar, med sin badplats och gräsyta på 300 meters avstånd. Tillgången och kvaliteten på förskolans utemiljöer ska utredas närmare i planarbetet.

3.6 Kommunikationer

Cirka 300 meter från fastigheten ligger Roslagsbanans hållplats Tunagård station samt en busshållplats. Busshållplatsen trafikeras av bussar till Danderyds sjukhus via Täby centrum.

Förskoleverksamhet medför tillhörande parkering och trafik i form av föräldrars hämtning och lämning av barn samt eventuella varutransporter. Mängden transporter beror således på förskolans storlek. Parkeringsplatser och utrymme för hämtning och lämning ska så långt som möjligt separeras från barnens lekytor. I de fall friytan är knapp skall, enligt 8 kap 9 § PBL, parkering prioriteras bort till förmån för barnens lekyta. Under kommande planarbete ska det redovisas hur trafiklösningar avseende varumottagning, hämtning och lämning samt parkering kan lösas på ett effektivt sätt utan att göra anspråk på barnens friyta.

3.7 Service

Ett stort utbud av offentlig och kommersiell service finns i centrala Åkersberga på ett avstånd om cirka 1,5 km.

3.8 Teknisk försörjning

Fastigheten är belägen inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintlig bebyggelse är ansluten. Vidare ligger fastigheten inom utbyggt ledningsnät för el och fiber, men utanför fjärrvärmenätet. Detaljplanens påverkan på dagvattnet kommer att utredas under planarbetet.

Planområdet bedöms inte komma att innefatta allmän plats.

4. Projektets syfte och mål

Projektets syfte är att utreda om skoländamål är en lämplig långsiktig användning av fastigheten Tuna 7:99. Om så anses vara fallet är målet en antagen detaljplan som möjliggör att befintlig förskoleverksamhet kan fortsätta bedrivas.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Beslut om uppdrag att ta fram förslag till detaljplan föreslås tas under hösten 2017.

Därefter kan en övergripande preliminär tidplan se ut enligt nedan:

- Samråd våren 2018.
- Granskning hösten 2018.
- Antagande våren 2019.

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader som uppstår vid upprättande och genomförande av detaljplanen. Om planområdets avgränsning förändras så att den även innefattar allmän plats, utreds en fördelning av kostnaderna kopplad till denna under planarbetet. Kostnaderna för planarbetet regleras via ett planeringsavtal och eventuella kostnader i samband med planens genomförande regleras vid behov i ett exploateringsavtal.

6. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom planläggning pröva om skoländamål är en långsiktig hållbar användning av fastigheten Tuna 7:99. Fastighetens förutsättningar medför dock begränsningar vad gäller exempelvis trafiklösningar och utemiljö, exempelvis innebär dess storlek att gällande riktlinjer avseende friyta ej kommer att kunna uppfyllas. De aspekter som under planarbetet bedöms bli nödvändiga att utredas vidare är:

- Utemiljö
- Trafiklösningar

- Dagvatten

För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är erforderlig tas, i samband med planarbetet, en behovsbedömning fram där förvaltningen utreder planens miljöpåverkan. För närvarande finns det inga indikationer på att en MKB blir aktuell.

Planprocessen föreslås ske med standardförfarande, alternativt begränsat förfarande, i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900).