

DETALJPLAN FÖR

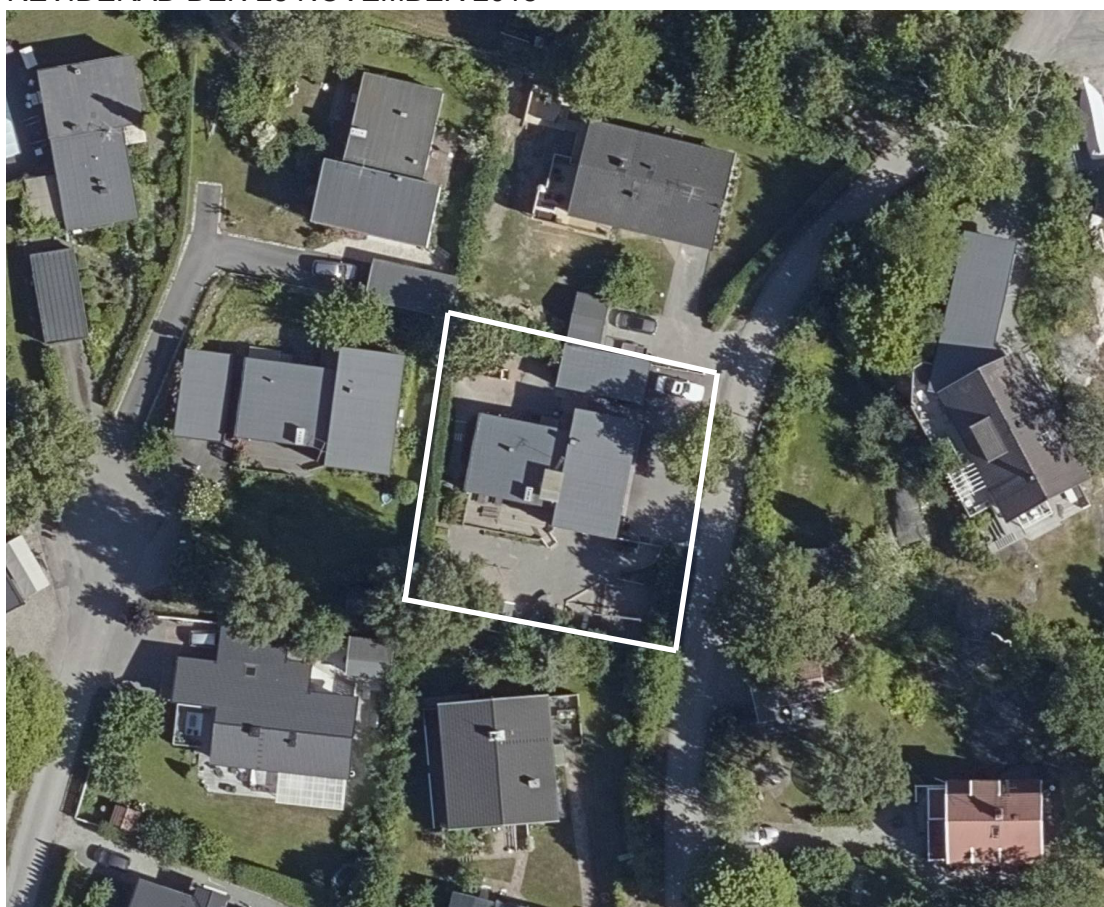
Tuna 7:99

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 AUGUSTI 2018

PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REVIDERAD DEN 28 NOVEMBER 2018



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser och illustration:
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- B Bostäder, 4 kap 5 § 3
- S₁ Förskola, 4 kap 5 § 3

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- 6.6 Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6.6 meter och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2.5 meter, 4 kap 16 § 1
- II Högsta antal våningar
- e₁ Inom fastigheten får endast en huvudbyggnad uppföras, 4 kap 11 § 1
- e₂ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 170 kvm och största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvm, 4 kap 11 § 1
- e₃ Vind får inte inredas, 4 kap 11 § 2
- f₁ Endast frilligande hus, 4 kap 16 § 1
- Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter, 4 kap 18 §
- Minsta storlek på friyta vid förskola ska vara 500 kvm, 4 kap 11 § 1
- Friytan ska bestå av genomsläpplig och halvt genomsläpplig yta, 4 kap 10 §
- Stängsel/staket skall finnas runt förskola och lektytor, 4 kap 12 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Tuna 7:99

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 20 augusti 2018, enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015. Reviderad den 28 november 2018.

Maria Bengs
Planchef

Sara Hägg
Planarkitekt

	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum				
Instans	KF			

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

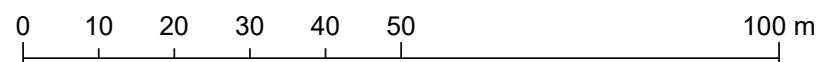
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. mfl.
- 0:00 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsninglinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Ruhnätpunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 2018
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

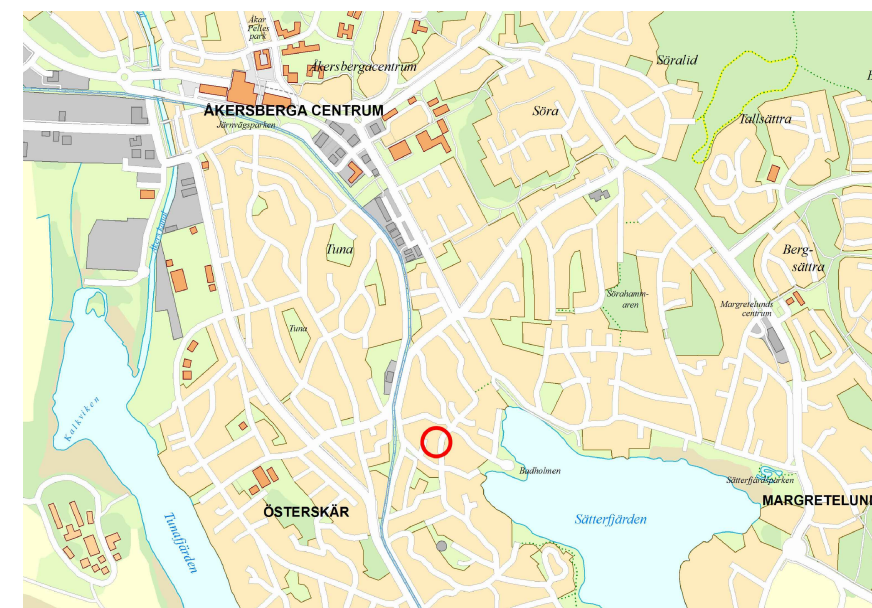
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
Kart- och mätchef

Skala 1:1000 (A3)



- Tomtmark - genomsläpplig yta
- Tomtmark - hårdgjord yta
- Befintliga byggnader



ÖVERSIKTSKARTA



PLANKARTA



ILLUSTRATION

Detaljplan för **Tuna 7:99**
Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

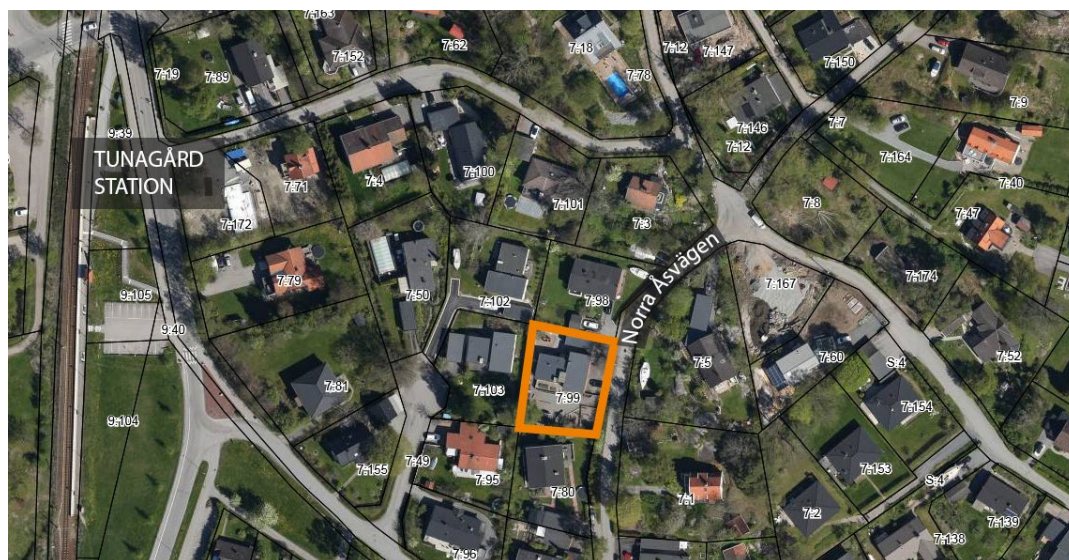
HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet bedrivs sedan år 1990 en förskola med tidsbegränsat bygglov, vilket har gått ut. Detaljplanens syfte är att utreda om skoländamål är en lämplig långsiktig användning av fastigheten Tuna 7:99. Målet är en antagen detaljplan som möjliggör att befintlig förskoleverksamhet kan fortsätta bedrivas i den utsträckning och storlek som den gör idag. Detaljplanen innebär alltså ingen betydlig förändring jämfört med hur det ser ut på platsen idag. Planens syfte är också att skapa goda förutsättningar för verksamhetens ändamål. Den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns lek, hälsa, utveckling och lärande och utemiljön måste därför utformas så att det på platsen kan bedrivas pedagogisk verksamhet av god kvalitet.



PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är beläget i Österskär i Åkersberga, längs Norra Åsvägen, cirka 300 meter från Tunagård station. Planområdet ligger i ett befintligt småhusområde och utgör cirka 830 kvadratmeter och är bebyggt med en huvudbyggnad om drygt 170 kvadratmeter och tillhörande komplementbyggnader. Planområde angränsar till privata tomter med fristående hus i både norr, väst och syd. I öst angränsar planområdet till lokalgatan Norra Åsvägen. Sydöst om planområdet ligger badplats Badholmen, belägen i Sätterfjärdern.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Tuna 7:99 som ägs av Österskärs föräldrakooperativ Tärnan. Området som planförslaget är beläget i utgörs främst av fristående villor och huvudmannskapet för vägar är enskilt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Planområdet bedöms inte beröra några nationella eller regionala intressen. Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen och detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse. Inom planområdet finns inga kända natur- eller kulturvärden. Planens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan (BMP). Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför inte risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer. Motivet för bedömning är att fastigheten redan är detaljplanerad för bostäder samt att fastigheten redan nyttjas av förskoleverksamheten, vilken inte planeras att utöka. I huvudsak bekräftar planen befintliga förhållanden och ingen ytterligare markyta kommer att tas i anspråk.

Översiktliga planer

I kommunens förslag till ny översiktsplan, Översiktsplan för Österåkers kommun 2040, ingår området inte i utpekat utrednings- eller utvecklingsområde och nämns ej specifikt. I kommunens förslag till ny översiktsplan står det att ny bebyggelse i Österskär ska ge stor hänsyn till befintlig bebyggelse. Aktuellt projekt innefattar dock endast befintlig bebyggelse. Vidare anger den att viss förtätning kan ske i anslutning till Roslagsbanan stationslägen för att förstärka dem. Planförslaget uppfyller gällande översiktsplans intentioner. Vid detaljplanens upprättande föreligger ett underskott av förskoleplatser inom kommunen enligt *Övergripande plan för utbyggnad av nya förskolor och skolor år 2018-2028*.

Gällande detaljplan

Området omfattas av byggnadsplanen för östra delen av Österskär (delplan VIII, plannummer 145) fastställd 1961, vilken medger bostadsändamål för berörd fastighet. På fastigheten bedrivs idag en förskola, vilket alltså strider mot gällande plan. Enligt detaljplanen ska bostäderna utgöras av fristående hus där två våningar om en total höjd på 6,6 meter tillåts, vind får inte inredas. En huvudbyggnad med ett sammanbyggt uthus får uppföras, de får dock tillsammans utgöra en maximal area på 150 kvadratmeter. Huvudbyggnaden som är uppförd inom fastigheten idag har däremot en area på cirka 170 kvadratmeter. Inom fastigheten finns även ett garage med en area på cirka 40 kvadratmeter och en lekstuga med en area på cirka 7 kvadratmeter. Enligt gällande detaljplan får uthus och andra gårdsbyggander inte ha en större sammanlagd area än 40 kvadratmeter och höjd på maximalt 2,5 meter. Samtliga uppförda byggnader inom planområdet har fått beviljade bygglov. Minsta fastighetsstorlek enligt gällande detaljplan är 800 kvadratmeter, fastigheten Tuna 7:99 är cirka 830 kvadratmeter.

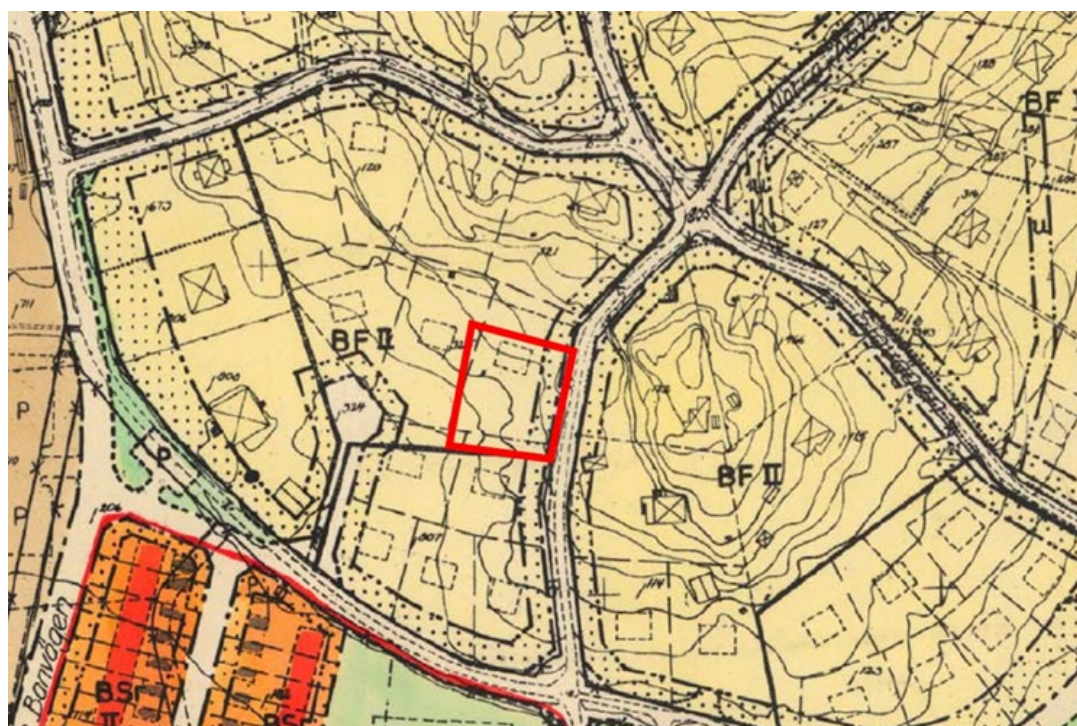


Bild 2. Ungefärligt planområde i utsnitt ur gällande detaljplan från 1961 (nuvarande fastighetsgränser stämmer ej överens med illustrerade i plankartan).

Andra beslut som rör planen

Ett tillfälligt bygglov för förskola gavs 1990. Det tidsbegränsade bygglovet gällde i 5 år och har förnyats två gånger, ingen förlängning är möjlig enligt gällande lagstiftning. I juni 2017 inkom fastighetsägaren med en ansökan om planändring för att möjliggöra fortsatt förskoleverksamhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända natur- eller kulturvärden och planområdet berör inga naturmiljöer. Planområdet består till stor del av morän men det finns även sand, främst i sydvästra hörnet av planområdet. Topografien är jämn men sluttar något åt sydväst. Vegetationen består av gräs, grus och asfalt. Förslag till detaljplan medför inga förändringar i avseende på topografi och vegetation.

Österskär är ett villaområde med ett relativt stort antal grönområden. Villatomterna bjuder på en lummig grönska men den mark som är tillgänglig för promenader och allmän avkoppling är relativt liten. I Österskär finns några naturområden med stora kulturvärden men de flesta består av relativt alldaglig natur. Ur friluftssynpunkt är de flesta områdena av lokalt intresse men några områden har mer allmänt intresse även för andra invånare i kommunen.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området rymmer inga kända kulturvärden eller fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Exploateringen av Österskär började strax efter sekelskiftet 1800/1900 genom att ett trettio-tal villatomter längst ut mot Trälhavet och Tunaviken styckades av från Tuna säteriets ägor. I början av 20-talet elektrifierades området och tio år senare fastställdes första detaljplanen. Området fick då de huvuddrag som fortfarande gäller, enligt *Vårdplan för kulturbistoriskt värdefulla byggnader i Österskär*.

De första avstyckade tomterna var mycket större än de idag minsta tillåtna på 800 kvadratmeter. På dessa byggdes först sommarvillor men på grund av de goda kommunikationerna och sedan elektrifieringen blev bosättningarna allt mer permanenta under tidens gång. Idag är endast ett fåtal fastigheter bebyggda med små fritidshus. Bebyggelsen är mycket varierande alltifrån de ursprungliga stora sommarvillorna i olika romantiska stilar, till alla de frispråkiga och nyckelfärdiga kataloghusen som tillkommit under de senaste åren. Österskär är främst ett villaområde men radhus förekommer också. I Österskär dominerar träpanelerna. I de nyare husen uppförda från 1968 till omkring 1976 dominerar mexitegel som fasadmaterial- efter 1976 blir träpanelerna vanligare igen.

Planområdet utgör cirka 830 kvadratmeter och är bebyggt med en huvudbyggnad om drygt 170 kvadratmeter byggnadsarea samt två mindre komplementbyggnader som tillsammans upptar cirka 50 kvadratmeter byggnadsarea. Huvudbyggnaden har en höjd på två våningar samt en källare och en oinredd vind. Huvudbyggnaden och den större komplementbyggnaden uppfördes år 1967. Komplementbyggnaden används idag som garage och förråd. Båda byggnaderna är uppförda i rött tegel. Friytan upptar cirka 510 kvadratmeter och erbjuder plats för både lek och avkoppling.

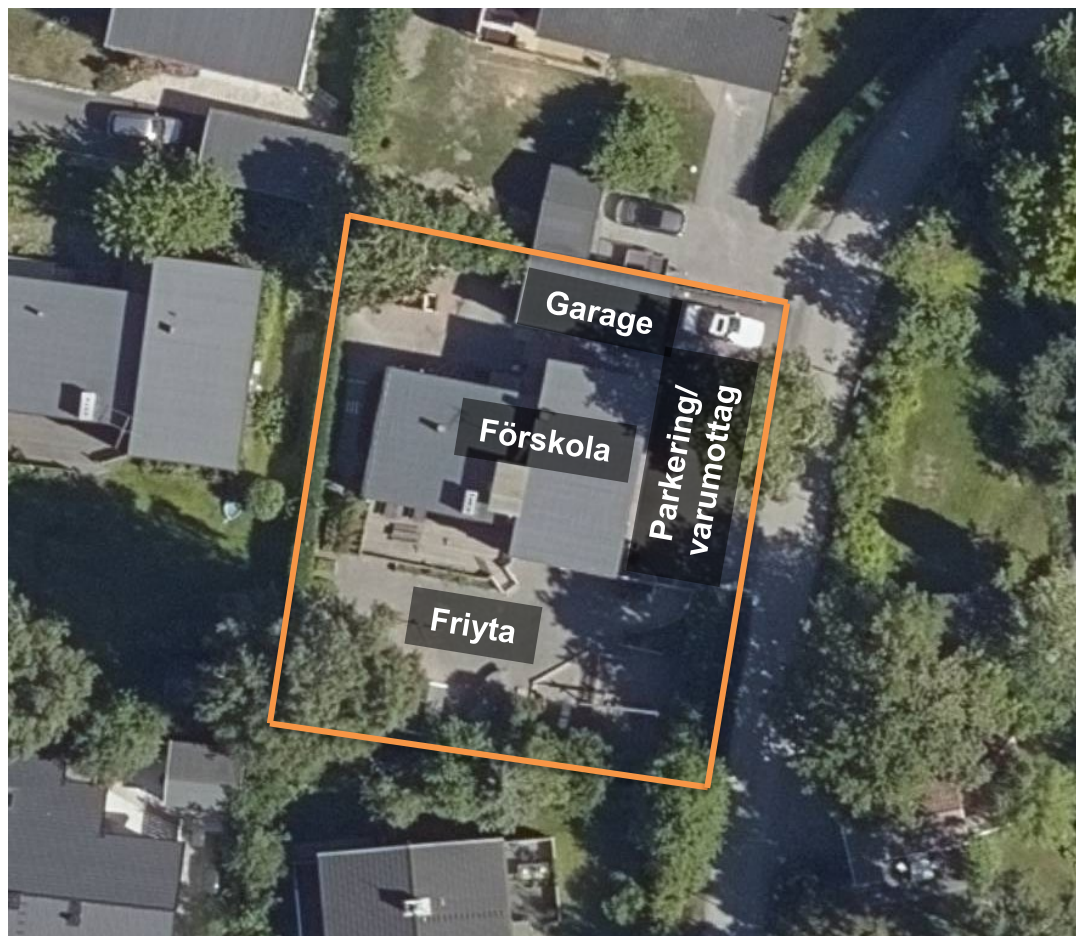


Bild 3. Befintlig bebyggelse

Ny bebyggelse och övergripande gestaltningsprinciper

Fastighetsägaren avser att fortsätta bedriva nuvarande förskoleverksamhet i befintlig bebyggelse. För att möjliggöra detta så ändras markanvändningen från B (Bostäder) till BS (Bostäder eller förskola). För att planområdet inte ska skilja sig från kringliggande bostadsområdet så föreslås de flesta gällande planbestämmelser att gälla även i aktuell detaljplan. Minsta tillåtna fastighetsstorlek föreslås vara 800 kvadratmeter. Inom fastighet får fortfarande endast friliggande hus uppföras, högsta nockhöjd får vara 6,6 m för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnader. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter och vind får inte heller i fortsättningen inredas. Mark som inte får förses med byggnad markeras i enlighet med gällande plan. För att uppförd huvudbyggnad inom fastigheten inte ska bli planstridig, i och med att aktuell detaljplan vinner laga kraft, så ändras planbestämmelserna gällande största byggnadsarea från 150 kvadratmeter till 170 kvadratmeter för huvudbyggnad. Planbestämmelse som medger att minsta storlek på friyta vid förskola bör vara minst 500 kvadratmeter införs för att säkerställa att friytan är tillräckligt stor och lämplig för lek och utevistelse.

Arbetsplatser

Inom planområdet kommer förmodligen inte några nya arbetstillfällen att tillskapas men genom att befintlig förskoleverksamhet kan fortsätta bedrivas möjliggörs för arbetsplatser även fortsättningsvis.

Service

Planområdet ligger inom 1,5 kilometer från Åkersberga centrum, där både kommersiell och offentlig service finns att tillgå.

Tillgänglighet

Förskolan ska utformas enligt gällande regelverk för att vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller både inom- och utomhusmiljön och säkerställs vid bygglovskedet.

Ytor som används för parkering och angöring ska vara avskilda från friytan genom staket och grindar när fastigheten används som förskola.

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilden bedöms inte förändras i och med planändringen.

Trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget 300 meter från Roslagsbanans hållplats Tunagårds station. Österskärs vägförening är den samfällighet som är väghållare i området. Vägnätet består av smala gator med avsaknad av både gång- och cykelvägar. En del av kvartersmarken används idag som parkering, yta för varuleveranser och yta för hämtning- och lämning av barnen samt cykelparkering. Det finns idag möjlighet för 5-6 bilar att parkera.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Avsaknaden av gång- och cykelvägar till och från planområdet betyder i detta fall inte att miljön behöver vara osäker. Trafikmängderna i och kring planområdet är måttliga. Området är lågtrafikerat och de flesta som rör sig i kvarteret bor i området. En stor del av de barn som går på förskolan i dag tar sig, med hjälp av närstående, till och från förskolan till fots eller med cykel. Tillfart till planområdet sker från Norra Åsvägen som gränsar till planområdet. Det finns två entréer till fastigheten. Personalen använder ingången vid garagebyggnaden och barnen använder den entré som leder direkt ner till gården. För att inte riskera att barn tar sig ut på vägarna i området ska staket eller stängsel finns runt friytan.

Parkering, varumottag, utfarter

Förskoleverksamhet medför ett visst behov av parkeringsyta i form av personalparkering, yta för hämtning och lämning av barn samt varutransporter. Mängden transporter samt hämtnings- och lämningstrafik beror således på förskolans storlek. Förskolan har idag ett flertal syskon vilket innebär att det inte är så många familjer som har sina barn på förskolan, vilket håller ner antalet föräldrar som

lämnar/hämtar. Den trafik som förskolan genererar, parkering, varumottagning, hämtning och lämning av barn, skall lösas inom fastigheten. Parkeringsplatser och utrymme för hämtning och lämning ska så långt som möjligt separeras från barnens friyta. I de fall friytan är knapp skall, enligt 8 kap 9 § PBL, parkering prioriteras bort till förmån för barnens friyta.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom ett avstånd på cirka 300 meter från Roslagsbanans hållplats, Tunagård station, samt en busshållsplats varifrån busstrafik och spårbunden trafik utgår dagligen, vilket gör planområdet lättillgängligt ur kollektivtrafiksynpunkt. Busshållplatsen trafikeras av bussar till Danderyds sjukhus via Täby centrum.

Rekreation och lek

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 kvadratmeter. Friytan ska kunna användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk verksamhet, men storleken kan minskas om kvaliteten på ytan är god och om det därtill finns kompletterande parkmark eller naturområde tillgängliga för barnen. Planområdet är lokaliserat relativt nära park och naturmark som kan komplettera den med kvaliteter som inte ryms på den egna gården. Närmsta större lekplats (Oceanparken) för berörd verksamhet ligger på cirka 1,2 km avstånd. Parken är kommunal och där finns ytor för olika typer av aktiviteter. Vidare ligger Badholmen med sin badplats och gräsyta på 300 meters avstånd. Inom fastigheten Tuna 7:99 finns det cirka 520 kvadratmeter att tillgå som utomhusmiljö för förskolans barn. Friytan är sammanhängande och belägen på baksidan av- och i direkt anslutning till huvudbyggnaden och därmed avskild från Norra Åsvägen. Friytan består till stor del av hårdgjord yta, en altan, en lekstuga, en sandlåda samt några lekredskap. Friytan erbjuder möjligheter till varierande lek och utevistelse. Friytan bör vara gestaltad med fokus på att främja barns lek och hälsa samt med god tillgänglighet. På förskolegården finns det plats för lek och rörelse, men även för samtal och stillhet. Utomhusmiljön kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Utomhusmiljöns utformning och säkerheten på platsen bedöms god.



Bild 4-6. Förskolans utemiljö

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ingår i Österåkersvatten ABs (Roslagsvattens) verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutning sker via fastigheten Tuna 7:103, läs rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Dagvatten

Den hårdgjorda ytan kommer troligtvis inte att öka då fastigheten redan är bebyggd och det finns inga planer på förändring av befintlig bebyggelse. Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet. Friytan vid förskola ska bestå av genomsläpplig och halvt genomsläpplig yta för dagvattenhanterings skull.

Avfall

Hushållsavfall hämtas från respektive fastighet av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Avfallsutrymmen bör placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter.

Energiförsörjning, Tele- och IT-infrastruktur

Fastigheten ligger inom utbyggt ledningsnät för el och fiber, men utanför fjärrvärmenätet. Befintlig bebyggelse är ansluten till stadsnätsbolagets optofiberledningar.

Hälsa och säkerhet

Skred, ras och sättningsbenägenhet

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för ras eller skred.

Översvämning och erosion

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för översvämningar eller erosion.

Förorenad mark

Inom detaljplanens område finns inga kända förekomster av förorenad mark. Verksamhetshistoriken är utredd och det har tidigare inte varit några verksamheter som tyder på risk för markföroreningar. Inga närliggande MIFO objekt (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) finns som kan orsaka spridning. Luftkvaliteten inom detaljplanens område anses god.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

Trafiken, till och från förskolan, bedöms inte påverka bullernivån i området nämnvärt. Förskoleverksamheten bedöms inte ge några större olägenheter för omgivningen. Ljudnivån i området förändras dock något under verksamhetens öppettider; dels genom utomhuslek, dels genom ökad trafik.

Bostäder skall utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB och en ekvivalentnivå av högst 55 dB. Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB och maxnivån inte 45 dB.

Under förutsättning att förskolan bedrivs i byggnaden och friytan används för lek är det viktigt att friytan klarar dagens rekommendationer på bullernivåer. Det finns inga bindande regler för skol- och förskolegårdar vad gäller buller utomhus men enligt Boverkets rekommendationer bör ytor för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet utomhus inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå dagsvärde. Vid behov möjliggör planen att plank och staket kan uppföras inom fastigheten.

En översiktlig bullerkartering för Österåkers kommun, visar att ekvivalent ljudnivå kan uppgå till 45-50 dB inom planområdet. Enligt bullerberäkningarna är det idag högst värden mot Norra Åsvägen, öster om planområdet. Huvudbyggnaden fungerar som bullerskärm mot gatan så att friytan söder om huvudbyggnaden blir tystare. Genom att ha växtlighet mot gatan på gården går det också att minska bullernivåerna därifrån.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäden/förskolan och på uteplatser/förskolegården uppfylls.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige år 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens ”giltighetstid” kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Innan detaljplanearbetet påbörjas har ett planeringsavtal upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för Tuna 7:99. Avtalet reglerar arbets- och ansvarsfördelningen samt ersättningen för upprättandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Eftersom planområdet innehåller endast kvartersmark, prövas inte huvudmannaskapet för allmän plats. I gällande detaljplan är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt.

Avtal och ekonomiska frågor

Fastighetsägaren ersätter kommunen för samtliga kostnader, utredningar och underlag som uppstår vid upprättandet och genomförandet av detaljplanen i enlighet med planeringsavtalet. Ingen ytterligare planavgift ska erläggas vid bygglov.

Sammanställning av planens konsekvenser

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen detaljplan genomförs. Detta innebär att den förskola som idag bedrivs inom planområdet inte kan fortsätta att bedrivs.

Ekologiskt perspektiv

Planområdet är redan ianspråktaget och planen bedöms inte medföra några ekologiska konsekvenser.

Socialt perspektiv och barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet vid alla åtgärder som rör barn. Enligt Österåker kommuns *Barn- och ungdomspolicy* ska kommunen arbeta sektorsövergripande med barnets bästa i centrum i frågor som berör barn och unga. Planområdet har förutsättningar för att vara en bra miljö för både barn och vuxna. Planen möjliggör för att den förskoleverksamhet som idag bedrivs inom planområdet

kan fortsätta bedrivas på fastigheten, vilket är positivt för barnen som kan gå kvar på förskolan och för personalen på förskolan som kan arbeta kvar.

Det finns en stor efterfrågan på förskoleplatser i centrala delar av kommunen och läget är attraktivt då området är tyst, lummigt, tryggt och det finns inga stora trafikmängder intill förskolan med mera. Det är nära till både kollektivtrafik och cykelvägar vilket också möjliggör hämtning och lämning utan bil. Förskolan har en liten lekgård med tanke på antalet barn som vistas här i nuläget vilket kan vara negativt men samtidigt finns förutsättningar för utflykter till intilliggande naturområden. Förskolans läge intill både park, natur och vatten som kan användas i pedagogiska sammanhang är positivt för barnens utveckling.

Förskoleverksamhet inom planområdet medför att fler människor uppehåller sig i bostadsområdet under flera tider på dygnet vilket kan bidra till trygghet.

Gångse krav avseende tillgänglighet till byggnad och gård kommer att beaktas i bygglovskedet. Sammantaget bedöms de sociala konsekvenserna vara positiva.

Ekonomiskt perspektiv

Detaljplanen innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen och bedöms därmed vara ekonomiskt genomförbar. Detaljplanen möjliggör för att befintlig förskoleverksamhet kan fortsätta bedrivas i den utsträckning som den gör idag vilket ur ett ekonomiskt perspektiv är positivt för verksamheten. Förskolan kommer att behöva tillgänglighetsanpassas vid bygglovsskedet så att den blir tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, detta kommer troligtvis medföra en kostnad för befintlig verksamhet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplaneområdet omfattas enbart av en fastighet, Tuna 7:99, och avser en förändring av användningen, från enbart bostadsändamål till antingen bostads- eller skoländamål. Inom planområdet finns enbart kvartersmark och då allmän platsmark saknas finns ej behov för upprättandet av gemensamhetsanläggning inom planen. Däremot finns det en gemensamhetsanläggning för väg, Tuna ga:4, i anslutning till planen, som kan komma att påverkas av den nya markanvändningen. Då Tuna 7:99 får en permanent huvudanvändning för skoländamål kan gemensamhetsanläggningens andelstal komma att behöva justeras. I dagsläget är andelstalet för fastigheten beräknat för användningen skoländamål, med ett andelstal på 3,0. Denna beräkning är från 2002 och kan komma att behöva ses över om förskolan skulle utöka antalet barn eller anställda i verksamheten. Skulle detta bli aktuellt ankommer det på fastighetsägaren för Tuna 7:99 att bekosta åtgärden.

Den servisledning som idag förser fastigheten med VA har sin förbindelsepunkt i anslutning till grannfastigheten Tuna 7:103, belägen i direkt anslutning väster om Tuna 7:99. Servisledningen är dragen över Tuna 7:103 och i dagsläget saknas erforderligt servitut. Servisledningen är av väsentlig betydelse för fastigheten Tuna 7:99 och kommunen anmodar fastighetsägaren till Tuna 7:99 att, hos Lantmäteriet, ansöka om denna fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheten inom planområdet

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Tuna 7:99	Förändring av markanvändning. Den tillåtna användningen för fastigheten ändras från enbart bostadsändamål till antingen bostads- eller skoländamål.
Tuna 7:99	Den förändrade markanvändningen kan komma att påverka andelstalen i den gemensamhetsanläggning (vägförening), Tuna ga:4, som fastigheten har del i.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för intilliggande fastigheter

Rättighetshavare	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Tuna 7:99	Fastighet Tuna 7:103 ska belastas av ett servitut som ger fastighet Tuna 7:99 rätt till servisledning över den tjänande fastigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sara Hägg och exploateringsingenjör Liv Braathen på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs
Planchef

Sara Hägg
Planarkitekt

Fredrik Nestor
Exploateringschef

Liv Braathen
Exploateringsingenjör