

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM
Planarkitekt
Sofi Tillander

KOMMUNSTYRELSEN
2021-11-29

Detaljplan för Husmodern 6, Per Sundbergs väg 1-3, Viggbyholm - Beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Husmodern 6 inom kommundelen Viggbyholm i Täby kommun.

Sammanfattning

Fastigheten Husmodern 6 nyttjas för förskoleverksamhet genom ett tidsbegränsat bygglov som löpte ut den 21 juni 2021. Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig förskoleverksamhet och befintlig byggnad för att möjliggöra att förskoleverksamheten kan fortgå. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att eventuella framtida byggnader anpassas till den omkringliggande bebyggda miljön. Detaljplanen reglerar bland annat minsta fastighetstorlek, antal huvudbyggnader, antal bostadslägenheter, nockhöjder och byggnadsarea.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening och miljöfrågorna redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla ärendet vid sitt sammanträde den 16 november 2021.

Ärendet

Under våren 2019 ansökte fastighetsägaren om förlängt tidsbegränsat bygglov, Lov- och tillsynsutskottet beviljade lovet den 20 augusti 2019, § 127. Bygglovet var giltigt till och med den 21 juni 2021 men har därefter ingen möjlighet till förlängning.

Den 13 december 2019 inkom fastighetsägaren med en ansökan om planbesked för fastigheten Husmodern 6. Ansökan avsåg att bekräfta pågående förskoleverksamhet på fastigheten genom att anta en ny detaljplan för fastigheten Husmodern 6. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade, den 27 april 2020, § 20, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva en ny detaljplan för fastigheten Husmodern 6 i syfte att utöver markanvändningen bostad- och kontorsändamål även möjliggöra för förskola och därmed bekräfta pågående verksamhet.

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla ärendet vid sitt sammanträde den 16 november 2021.

Planförslagets innehåll

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig förskoleverksamhet och befintlig byggnad vilken finns på fastigheten för att möjliggöra att förskoleverksamheten kan fortgå. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att eventuella framtida byggnader anpassas till den omkringliggande bebyggda miljön.

Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek till 1000 kvadratmeter, vilket innebär att om befintlig byggnad rivs kan fastigheten delas i två. Detaljplanen reglerar huvudbyggnadens byggnadsarea till 575 kvm för fastigheter över 2000 kvm vilket inrymmer befintlig byggnad. Komplementbyggnader för förskoleändamål möjliggörs till förmån för 15 kvm förråd, 10 kvm lekstuga och 30 kvm väderskydd för cykel- och barnvagnsparkering. Fastigheter mindre än 2000 kvm tillåter att huvudbyggnaden uppförs med en byggnadsarea på 160 kvm och komplementbyggnader på 40 kvm. Den högsta tillåtna bruttoarean för huvudbyggnader är 30 % av fastighetsstorleken. Huvudbyggnader tillåts att ha en maximal nockhöjd på 20 meter över angivet nollplan och nockhöjden för komplementbyggnader till 4 meter över markplan.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm. Det får endast förekomma en huvudbyggnad per fastighet och en bostadslägenhet per huvudbyggnad, komplementbyggnader får inte inredas.

Detaljplanen skyddar tre (av fyra) träd som bedömts värda att bevara enligt värderingsmodellen Standard för trädinventering i urban miljö, version 2.0 framtagen av Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU). Träden skyddas i planen genom att trädet måste vara sjukt eller skadat för att få fällas och avverkningen måste godkännas genom marklov.

Konsekvenser av planens genomförande

Förskolan har i dag 80-90 barn, förskolegården är på cirka 955 kvm, vilket ger varje barn 10,5-11,5 kvm friyta. Boverket rekommenderar 40 kvm friyta per barn och en sammanhängande gård på 3000 kvm. Dock är det undantag från Boverkets rekommendationer för befintliga skolor - "för befintlig bebyggd tomt ska friyta tillgodoses i skälig omfattning". Vad skälig omfattning innebär är inte definierat.

Den begränsade ytan för utevistelse gör att det är av stor vikt att förskolans utemiljö ges kvalitéer i form av variation och möjlighet till social samvaro genom både fysisk aktivitet, avskilda sittplatser och möjlighet till lärande. Därför har en utredning av hur förskolans gård kan optimeras utifrån fastighetens förutsättningar och förskolans behov tagits fram. Utredningen visar tänkta förbättringsåtgärder av gården så att gården blir mer stimulerande för barnen samt att gården blir bättre utformad utefter behovet på förskolan. Kommunen säkerställer att fastighetsägaren genomför föreslagna åtgärder genom exploateringsavtalet.

Trafiksituationen är problematisk på Per Sundbergs väg och för att förbättra situationen kommer ytterligare cykelparkeringar att tillkomma och ytterligare en parkeringsruta för bil tillskapas. Detta är ett steg som ska möta den faktiska parkeringsefterfrågan och vara ett steg mot att minska de olämpliga parkeringarna på Per Sundbergs väg och Gläntvägen samt de trafikfarliga backningarna som sker i samband med olämplig parkering. Under rusningstid kommer det att göras extra punktinsatser av parkeringsvakt, för att säkerställa trafiksäkerheten i anslutning till förskolan. Detta är ett etablerat arbetssätt som tillämpats på andra platser i kommunen med gott resultat.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Slutsatserna av denna är att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning och en kompletterande miljöteknisk markundersökning visar på förhöjda föroreningshalter av vissa

ämnen, vilka bedöms vara lokala. Föroreningshalter över KM (känslig markanvändning) ska, i enlighet med 10 kap. miljöbalken (1998:808), saneras efter det att anmälan gjorts till den lokala tillsynsmyndigheten (Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddsnämnd). Detta för att säkerställa markens lämplighet som förskola/bostad.

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser. Planen påverkar inte heller några riksintressen för friluftsliv, natur-, eller kulturmiljö. Genomförda utredningar visar även att planens genomförande inte försvårar uppfyllandet av några miljökvalitetsnormer.

Planprocessen

Ägaren till fastigheten Husmodern 6 inkom med begäran om planbesked den 13 december 2019. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade om positivt planbesked den 27 april 2020, § 20. Beslut om start-PM togs av stadsbyggnadsnämnden den 25 augusti 2020, § 117. Beslut om samråd togs av planchef genom stadsbyggnadsnämndens delegationsordning nr 4.2 a och 4.2 b den 9 februari 2021. Plansamråd hölls under perioden 12 februari – 28 februari 2021. Beslut om granskning togs av stadsbyggnadsnämnden den 24 augusti 2021 § 102. Granskningen hölls under perioden 31 augusti – 14 september 2021.

Remiss

Under granskningstiden har inkomna synpunkter från privatpersoner i huvudsak berört trafik- och parkeringssituationen i området, samt en oro om överexploatering av fastigheten.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska överväganden

Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader kopplat till framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Ett exploateringsavtal har upprättats. Avtalet innehåller ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren för genomförandet

av detaljplanen, samt krav och mål för hur utbyggnaden av området ska genomföras.

Utifrån nu kända förutsättningar kommer detaljplanens genomförande inte innebära några kostnader för Täby kommun.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, 2021-10-18
2. Planbeskrivning, 2021-10-18
3. Granskningsutlåtande, 2021-10-18
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-09-04
5. Trafikbulerutredning, 2020-11-23
6. Dagvattenutredning, 2020-12-18
7. Trafikutredning, 2020-11-30
8. Trädinventering, 2020-10-07
9. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2021-01-28
10. Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2021-05-14
11. Förslag på utformning, 2021-06-23

Expedieras

Planarkitekt Sofi Tillander

Plankordinator Anna Björneheim för vidare expediering till parterna