

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Sofi Tillander

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-06-08

## Detaljplan för Husmodern 6, Per Sundbergs väg 1-3, Viggbyholm. Beslut om granskning

### Sammanfattning

Fastigheten nyttjas för förskoleverksamhet genom tidsbegränsat bygglov som löper ut den 21 juni 2021. 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 byggda miljön.

Detaljplanen anpassas efter befintligt hus som finns på fastigheten. Det innebär att högsta tillåtna nockhöjd hamnar 20 meter över angivet nollplan i grundkartan. Fastigheten får bebyggas med 560 kvm så länge fastigheten förblir över 2000 kvm. Om fastighetsägaren skulle vilja dela fastigheten kan det bli två fastigheter. Varje fastighet måste vara minst 1000 kvm och får då en mindre byggrätt på 240 kvm, det är inklusive komplementbyggnader.

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

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Husmodern 6 inom kommundelen Viggbyholm i Täby kommun för granskning.

### Ärendet

Under våren 2019 ansökte fastighetsägarna om förlängt tidsbegränsat bygglov. På grund av att Viggbyholm är i behov av förskola godkändes bygglovet i Lov- och tillsynsutskottet den 20 augusti 2019 § 127, bygglovet är 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 uppföra 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.

### 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 byggda miljön.

Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek till 1000 kvadratmeter, det innebär att om befintlig byggnad rivs kan fastigheten delas i två. Detaljplanen reglerar byggnadsarean till 560 kvm för fastigheter över 2000 kvm vilket inrymmer befintlig byggnad. Om fastigheten delas och de nya fastigheterna blir mindre än 2000 kvm tillåts 240 kvm varav 40 kvm för komplementbyggnader. Byggnader tillåts att ha en maximal nockhöjd på 20 meter över angivet nollplan. Det får endast förekomma en bostadslägenhet per huvudbyggnad och komplementbyggnaden får inte inredas med bostad.

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 plan genom att trädet måste vara sjukt eller skadat för att få fällas och avverkningen måste godkännas genom marklov. Anledningen till att ett av de fyra skyddsvärda träden inte skyddas med samma bestämmelse beror främst på trädets position. Trädet står intill fastighetsgränsen till Husmodern 8 och orsakar besvär för befintlig byggnad inom Husmodern 8.

### Konsekvenser av planens genomförande

Förskolan har i dag 80-90 barn, förskolegården är på cirka 1000 kvm vilket ger varje barn 11-12,5 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 utsagt.

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. Därav kommer fastighetsägaren ta fram en utredning på hur förskolans gård kan optimeras utifrån fastighetens förutsättningar och förskolans behov. Utredningen ska påvisa möjlig förbättringspotential av gården så att gården blir mer stimulerande för barnen samt att gården blir bättre utformad utefter behovet på förskolan. Kommunen avser att avtala om lämplig förbättring av gården i kommande exploateringsavtal.

Trafiksituationen är problematisk på Per Sundbergs väg och för att förbättra situationen kommer ytterligare cykelparkeringar att tillkomma och ytterligare en parkeringsruta för bil

2021-05-24

tillskapas. En ytterligare parkeringsplats ska möta den faktiska parkeringsefterfrågan och vara ett steg till att minska de olovliga parkeringarna på Per Sundbergs väg och Gläntvägen samt de trafikfarliga backningarna som sker i samband med olovlig 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 ska göras.

Inför samrådet gjordes en översiktlig markundersökning, vilken påvisade förhöjda halter av PAH-H (polycykliska aromatiska kolväten) i två provpunkter. De uppmätta halterna utgör ingen risk för akut toxiska effekter. Förhöjningen bedöms som lokala föroreningar, en kompletterande undersökning genomförs i maj 2021 och kommer vara färdig inför antagandeskedet av denna detaljplan.

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 miljö kvalitetsnormer.

### **Planprocessen**

Ägaren till fastigheten Husmodern 6 inkom med begäran om planbesked den 13 december 2019. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö lämnade positivt planbesked den 27 april 2020, § 20. Beslut om start-PM togs i 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.

### **Remiss**

Under samrådet har inkomna synpunkter från privatpersoner främst berört trafik- och parkeringssituationen i området som helhet. Länsstyrelsen vill se förtydliganden gällande kommunens ställningstagande till förskolans storlek på gård.

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

### **Ekonomiska aspekter**

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

2021-05-24

Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Avtalet ska innehålla 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.

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar  
Plan- och exploateringschef

**Bilagor**

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning, 2021-05-24
3. Strategisk miljöbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-09-04
4. Bullerutredning, Magenta akustik, 2020-11-23
5. Dagvattenutredning, Marktema, 2020-12-18
6. Trafikutredning, Trivector, 2020-11-30
7. Trädinventering, Arborkonsult, 2020-10-07
8. Översiktlig markteknisk markundersökning, Iterio 2021-01-28
9. Samrådsredogörelse, Husmodern 6, 2021-05-24