

Handläggare: Fredrik Palm

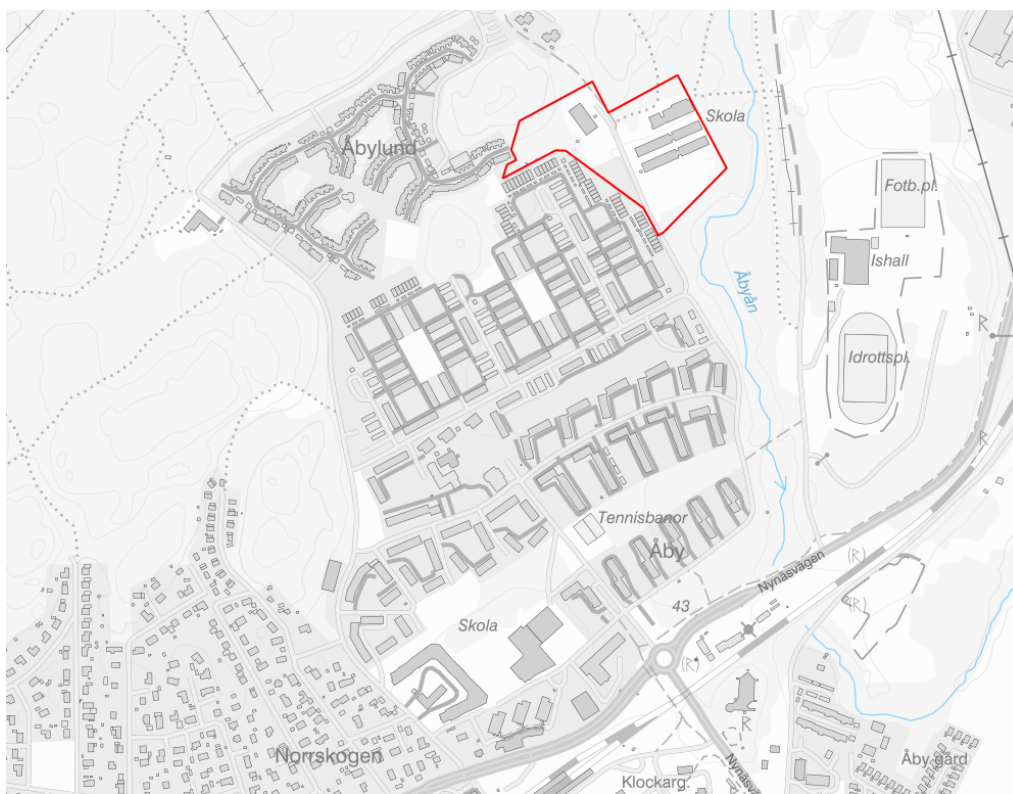
**Planbesked för Åby 1:136**

Bild över förfrågningsområdet inom rött.

**Sammanfattning**

Den 30 mars inkom Tornbergets fastighetsförvaltning AB med en ansökan om planbesked för fastighet Åby 1:136. Syftet med ansökan är att ta fram en ny detaljplan som möjliggör att Tornbergets konceptförskola kan uppföras inom fastigheten. Planavdelningens bedömning är att positivt planbesked ska meddelas då Åby 1:136 lämpar sig för skol- och förskoleändamål. Det är viktigt att säkerställa nya förskolor i takt med att Västerhaninge förväntas utvecklas under kommande år. I samband med planuppdrag ska det utredas hur planområdet ska avgränsas, om fler fastigheter ska tas med och om det ska ingå ett eventuellt vägområde för fordons- och cykeltrafik inom planområdet. En detaljplan bedöms kunna antas år 2024.

**Bakgrund**

Tornbergets fastighetsförvaltning AB inkom den 30:e mars med en ansökan om planbesked avseende en ny förskola på fastigheten Åby 1:136. Syftet med planbeskedsansökan är att ta fram en ny detaljplan som möjliggör att Tornbergets konceptförskola kan uppföras inom fastigheten Åby 1:136. Eftersom gällande detaljplan har en begränsning för en byggnadshöjd på 6 meter är konceptförskolan inte möjlig inom gällande detaljplan.



Handläggare: Fredrik Palm

Under planarbetet för Åby Entré på fastigheten Åby 1:27 söder om förfrågningsområdet, har det utretts om det varit möjligt att uppföra en förskola där. Under planarbetet har det framkommit flera svårigheter med inplacering av förskola inom planområdet och att Åby 1:136 bedöms vara en mer lämplig lokalisering för en ny förskola.

### **Förutsättningar**

Fastigheten Åby 1:136 är lokaliserad i nordöstra Västerhaninge, cirka 1 kilometer norr om pendeltågsstationen. Väster om fastigheten ligger bostadsområdet Åbylund som består av flerbostadshus och radhus. Förfrågningsområdet nås via återvändsgatan Björnvägen som har en mindre trafikmängd. Trafikbullernivåerna ligger under 50 dbA enligt kommunens allmänna bullerutredning. Separata gång- och cykelbanor finns till och från fastigheten.

Fastigheten inhyser i dagsläget Nytorpsskolan med högstadiesamfund och Nytorps förskola. Befintlig förskola uppförd i början av 1980-talet planeras att rivas och ersättas med en ny konceptförskola, vilket innebär att förskolan byggs enligt en standard, där byggnaden utgörs av två våningar som är högre än 6 meter och förskolan inhyser åtta avdelningar. Dessa konceptförskolor har tidigare uppförts i Handen och Jordbro.

Fastigheten är cirka 4,5 hektar stor och täcks främst av skolbebyggelsen, parkeringar, aktivitetsytor/skolgård och en mindre skogsdunge. Fastigheten angränsar till Hanvedens skogsområde som är ett större sammanhängande naturområde, med ett flertal, sjöar, naturreservat och ett Natura 2000-område med mera. Öster om Åby 1:136 flyter Åbyån som tillsammans med ravinen runt ån är utpekad som regionalt värdefullt naturområde och en nyckelbiotop.

Enligt SGU utgörs marken av postglacial sand.

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde för Hanvedens grundvattentäkt, vilket är Haninge kommuns reservvattentäkt. Detta innebär att skyddsföreskrifter gäller och att nya etableringar av infiltrationsanläggningar för hushållsspillvatten är förbjudet inom sekundär skyddszon. Befintliga anläggningar samt ledningar för dag- och spillvatten inom sekundär skyddszon ska inspekteras regelbundet och hållas i gott skick.

Delar av fastigheten ligger inom vattenförekomst Jordbromalm som bedöms ha en god kvalitativ respektive kvantitativ status, men det finns risk för en försämrad status från förhöjda halter av PAH samt klorid (från vägsalt), med konsekvenser som förhöjda halter av miljögifter (Vatteninformationssystem, VISS).



Handläggare: Fredrik Palm

Åby 1:136 recipient är Husbyån som mynnar i Horsfjärden. Dessa utgör vattenförekomster och omfattas av kvalitetskrav, så kallade miljökvalitetsnormer (MKN) i enlighet med EU:s ramdirektiv för vatten och vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Fastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för Vatten och avlopp.

### **Planförutsättningar**

Planområdet ligger inom detaljplanerat område, S21, förslag till stadsplan för Svarta Kärret 1, lagakraftvunnen 1967. För området gäller användningen allmänt ändamål och en begränsning finns kring våningsantal på II, eller 6 meter och hur stor yta som får bebyggas.

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet utpekad som medeltät och gles stadsbygd

I kommunens cykelplan, antagen av kommunfullmäktige 2018-12-10 har det identifierats att det saknas en cykellänk av klassen lokalt stråk, objekt 49, från Björnvägen slut till Åbylundsvägen norr om förfrågningsområdet.

### **Riksintressen och kulturmiljö**

Fastigheten omfattas inte av några riksintressen och är inte utpekad som värdefull kulturmiljö. Inga fornminnen finns inom fastigheten enligt fornsök.

### **Planavdelningens bedömning**

Planavdelningen föreslår positivt planbesked då ansökan bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner för området och för att tillgodose kommande behov av förskoleplatser i Västerhaninge. Fastigheten bedöms lämpa sig väl för att nyttjas för skol- och förskoleändamål.

Fastigheten ligger i närheten av Hanveden med höga naturvärden och intill ett viktigt gröonstråk. Det är därför viktigt att utreda hur en kvalitativ förskolegård kan tillkomma som medför att slitage på närliggande natur undviks.

I samband med att planuppdrag skrivs fram planområdets avgränsning utredas, om fler fastigheter ska ingå och om det är aktuellt att inkludera ett eventuellt vägområde för fordonstrafik, samt för cykelbana inom planområdet.

### **Underlag för beslut**

Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07  
Cykelplan, antagen 2018-12-10

### **Stadsbyggnadsförvaltningens förslag**

Sökande ges i besked att kommunen ställer sig positiv till att arbeta fram ett förslag till detaljplan som möjliggör förskola.



Handläggare: Fredrik Palm

En detaljplan beräknas kunna antas 2024.

Anna Härlin

Fredrik Palm

.....  
Tillförordnad planchef

.....  
Handläggare