

Katarina Löfberg

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Lärargården 2 och del av Lärargården 1, Beslut om planuppdrag

Ärende

Fastighetsägare till Lärargården 2 har inkommit med en planansökan om att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten.

Syftet med detaljplanen är i första hand att möjliggöra bostadsbebyggelse. Syftet är även att möjliggöra en gemensam infart för Lärargården 1 och 2 från Kyrkogårdsvägen via Lärargården 1 samt tillskapa parkeringsplatser för boende inom båda fastigheterna med bibehållen möjlighet för en trevlig gårdsmiljö.

Kommunledningskontoret har upprättat ett start-PM som beskriver områdets förutsättningar, planförslaget, konsekvenser och hur kommande detaljplanearbete föreslås gå till.

Kommunledningskontoret föreslår att nämnden beslutar om planuppdrag, så att ett detaljplanearbete kan inledas för att pröva möjligheterna om att upprätta bostäder i området.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden ger kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för Lärargården 2 och del av Lärargården 1.

Bakgrund

Fastighetsägaren har 2021-02-03 inkommit med en planansökan för att upprätta en ny detaljplan i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Lärargården 2.

Kommunledningskontorets utredning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse och skapa goda förutsättningar för en trevlig gårdsmiljö. Syftet är även att möjliggöra en gemensam infart för Lärargården 1 och 2 via Lärargården 1 (från

Katarina Löfberg

Kyrkogårdsvägen) samt tillskapa parkeringsplatser för boende inom båda fastigheterna.

Området är beläget i östra Klingsta, söder om Kyrkskolan och angränsar till E18 i öster. Området angränsar även till projekt för Gropen vars mål är att möjliggöra ny bebyggelse. Beslutad markanvisning för Gropen har löpt ut och behöver omförhandlas.

Inom Lärargården 2 finns idag en byggnad som uppfördes i slutet av 1800-talet. Denna har varit en skola, men sedan omvandlats till lärarbostäder. Omkring 1970 omvandlades byggnaden till kontor och har varit det sedan dess. Byggnaden har genomgått en del förändringar, renoveringar och ombyggnationer genom åren.

Inom Lärargården 1 finns ett flerbostadshus byggt på 1950-talet. Idag är det bostadsrättsföreningen Lärargården som äger och förvaltar huset. Ingen förändring föreslås för bostadshuset. En del av fastigheten Lärargården 1 föreslås ingå i detaljplanen för att kunna möjliggöra gemensamma ytor för infart, parkering, gårdsmiljö och liknande.

Platsen kring planområdet har varit en knutpunkt och samlingsplats med viktiga samhällsfunktioner. Det fanns bland annat en polisstation, folkskola, ålderdomshem och kommunhus. Norr om området ligger Danderyds kyrka och i nordväst fanns en brandstation.

Planförslaget innebär att befintliga byggnader inom Lärargården 2 rivs och att två nya huskroppar som kan inrymma omkring 40 – 50 nya lägenheter om ca 3 600 kvadratmeter BTA tillskapas. För att anpassa den nya bebyggelsen till Kyrkskolan föreslås traditionella sadeltak och en byggnadsvolym i fyra till fem våningar som underordnar sig Kyrkskolan.

Ny infart för Lärargården 1 och 2 skapas och den befintliga infarten vid Klockar Malms väg stängs igen. Parkering till bostäderna tillskapas inom fastigheterna närmast E18. När befintlig infart via Klockar Malms väg stängs finns möjlighet att omvandla gatan till en gångfartsgata fram till Kyrkskolan för att skapa en säkrare skolväg för eleverna.

Planförslaget med ny infart kan genomföras på befintligt gatunät, men är framtaget för att ansluta till Gamla Landsvägen som kan dras om enligt det förslag som presenterats i Gropen-projektet. Detta gör förslaget robust för förändringar som kan uppstå om den tänkta omdragningen försenas, förändras eller stoppas. Nuvarande parkeringsplatser inom Gropen försvinner enligt förslag i Gropen-projektet. Del av dessa parkeringsplatser nyttjas av boende inom Lärargården 1. Genom en ny detaljplan behovet av parkeringsplatser för boende säkerställas på kvartersmark.

Katarina Löfberg

I detaljplanearbetet för Lärargården 1 och 2 behöver flertalet utredningar tas fram, bland annat konsekvensanalys för kulturmiljö, trafikutredning, dagvattenutredning, riskutredning, bullerutredning m.fl. En del frågor och utredningar kan med fördel samordnas med Gropen-projektet. Många av projektets förutsättningar har tittats på i tidigt skede. Resultaten och bedömningarna finns sammanfattade i start-PM:et.

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande då förslaget är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsen granskningsyttrande till översiktsplanen, inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och inte anses vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.



Föreslaget detaljplaneområde inom röstreckade linjer.

Katarina Löfberg

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret bedömer att ett planarbete för ovan nämnda område kan påbörjas, med utgångspunkt i framtaget start-PM.

Planskedets inledande utredningsfas blir avgörande för om projektet kan drivas vidare. Flera av de aktuella frågorna i planarbetet är var och en av sådan dignitet att de kan komma att stoppa arbetet om de inte kan lösas. De preliminära bedömningar som gjorts av kommunledningskontoret är att förutsättningarna för att dessa aspekter ska kunna hanteras är så goda att ett planarbete bör inledas.

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Detaljplan för Lärargården 2 och del av Lärargården 1, beslut om planuppdrag (denna handling)
2. Start-PM för detaljplan för Lärargården 2 och del av Lärargården 1, daterad 2022-09-01
3. Planansökan, daterad 2021-12-03
4. Antikvarisk förundersökning Lärargården 2, daterad 2019-12-18
5. Trafik-PM Lärargården, daterad 2020-11-05
6. Övergripande riskutredning Lärargården 2, daterad 2020-10-29
7. Luftkvalitetsutredning för Gropen Danderyd, daterad 2022-03-11

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsens arbetsutskott