

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Annelie Mellin

Ny detaljplan för fastigheten Fräsen 2, Nytorp – Start-PM



Bakgrund och förutsättningar

Området

Fastigheten Fräsen 2 är belägen i Nytorps industriområde direkt norr om Centralvägen i anslutning till Nytorpsvägen. Området har bitvis redan omvandlats från industri och kontorsverksamhet till ett blandat område med bostäder och skolor. Inom Fräsen 2 finns en befintlig skola med tidsbegränsat bygglov som gick ut i maj 2017. Kunskapsskolan vill fortsätta att driva verksamhet här. Fastighetsägaren Hemsö har även sökt om ett förlängt tidsbegränsat bygglov för skolverksamhet till dess att en eventuell ny detaljplan har antagits.

I skolan går idag ca 350 elever i årskurserna 4-9. Plankostnadsavtal har upprättats där reglering av olika planfrågor och markköp som ska behandlas.



-  Fastigheten Fräsen 2
-  Föreslaget detaljplaneområde

Tidigare beslut

- Begäran om planbesked för fastigheten Fräsen 2 inkom 2015-11-24.
- Komplettering av begäran om planbesked, inkom 2016-03-17
- Planbeskedsutredning för fastigheten Fräsen 2, 2016-08-18

Gällande planer och utredningar

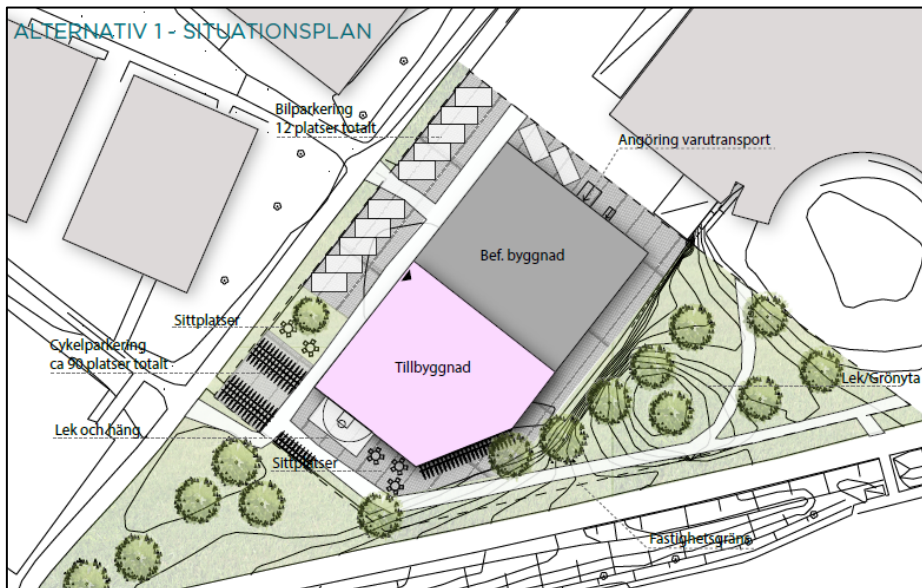
- Översiktsplan 2009 anger området som "huvudsakligen arbetsplatser" med utvecklingsområde för bostäder inom del av Nytorp.
- Gällande detaljplan S104 för området anger det som område för industriändamål.
- Pågående arbete med Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna. Där anges Nytorp i sin helhet som stadsbygd.
- Vid detaljplaneläggning av området Stansen och Degeln gjordes en trafikutredning för Nytorp (Tyréns, 2013-05-24). Utredningen omfattar hela industriområdet med anslutningar till Centralvägen samt gång- och cykelstråken i området. Utredningen rekommenderar även vissa åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten, särskilt med beaktande av att det ligger flera skolor i området.

Planförslaget

Ansökan avser ändrad användning från industri till skoländamål samt en utökad byggrätt för idrottshall. Två utbyggnadsalternativ med ca 500 kvm redovisas i ansökan. I alternativ 1 föreslås en påbyggnad på en del av befintlig byggnad från två till tre våningar. I alternativ 2 föreslås en tillbyggnad mot sydost. I alternativ 2 tas en stor del av skolgårdens yta i anspråk varför kommunen föreslår att i första hand alternativ 1 prövas i kommande planarbete.

Skolan nyttjar idag en idrottshall i en angränsade byggnad inom Fräsen 1. Ett alternativ för att lösa tillgången till idrottsytor är att långsiktigt säkerställa tillgången till denna idrottshall.

Då den befintliga fastigheten har en mycket liten skolgård föreslås att denna utökas genom förvärv av intilliggande kommunal parkmark inom Roslags-Näsby 73:64.



Situationsplan av föreslagen tillbyggnad. Illustrations Archus Arkitekter

Under planarbetet kommer bland annat buller, luftföroreningar, dagvatten och trafik att behöva utredas. För att få en acceptabel utemiljö till skolan kommer det att krävas åtgärder för att bland annat dämpa buller, utöka skolgårdens ytor och höja kvalitén på lekytor.

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 efter januari 2015.

Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2.

Behovsbedömning miljö

En undersökning (tidigare kallad behovsbedömning) har upprättats för Fräsen 2. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen berör inte något riksintresse. De miljöfrågor som identifierats - buller, luftföroreningar, dagvatten och markföroreningar - bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet. Särskild miljöbedömning bedöms därför inte behöva upprättas.

Tidplan

Planarbetet startar och inleds under första kvartalet 2018 i dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under tredje kvartalet 2018. Planen beräknas kunna tas upp för antagande i SBN under första kvartalet 2019.

Dnr SBN 2017/716-20

Genomförande av planen kommer att ske i två delar. Ansökan om permanent bygglov för skola kommer ske omedelbart efter planens antagande, medan eventuell tillbyggnad kan komma att ske långt senare.

Ekonomiska aspekter

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med upprättandet och genomförandet av en ändrad detaljplan.

Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar. Kommunal mark kommer förvärfvas av exploatören.

Preliminära kostnader under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång för detaljplanen är ca 400 timmar.

Avtal*Planavtal*

Inför upprättandet av ny detaljplan ska fastighetsägaren teckna plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader för upprättandet av detaljplanen regleras enligt fastställd taxa.

Servitutsavtal

Fastigheten Fräsen 2 har i dag genom servitut rättighet till angöring över fastigheten Fräsen 1. Den nya detaljplanen har detta som en förutsättning.

Arbetssätt och resurser

Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2. Planarbetet utförs som linjeuppdrag i samarbete med konsult från WSP.

Plankategori

Detaljplanen bedöms som mindre komplicerad (kategori 3).

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positivt till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Fräsen 2. Planläggning för skola befäster pågående skolverksamhet och bidrar till att säkerställa tillgången av skolor i området. Upprättande av detaljplanen bedöms kunna ske med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Eftersom behovet av skolor är en viktig samhällsfråga och att gällande tidsbegränsat bygglov för skola gick ut i maj 2017, samt med tanke på pågående och kommande utbyggnader av bostäder, bör planuppdraget prioriteras framför andra planuppdrag.

Dnr SBN 2017/716-20

Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet:

- Buller
- Luftkvalité
- Trafik, angöring och parkering
- Dagvatten och spillvatten
- Risk och säkerhet
- Landskapsplanering av skolgården