

Näsbypark 73:40 m.fl

START-PM



Innehåll

Bakgrund och förutsättningar	3
Området	3
Gällande planer	4
Centralparken	5
Teknisk infrastruktur	5
Planförslaget	6
Planförfarande	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
Utredningar	6
Tidplan	8
Ekonomiska aspekter	8
Preliminär tidsåtgång under planprocessen	8
Fastighetsreglering	8
Arbetsätt och resurser	9
Plankategori	9
Samhällsutvecklingskontorets bedömning	9
Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet	9

Bakgrund och förutsättningar

I januari 2019 brandskadades två förskolor i Näsbypark; Slottets förskola och Näsbylundens förskola. Senare under 2019 konstaterades det att Slottets förskola var så skadad av branden och det efterföljande släckningsarbetet att den inte skulle renoveras, utan behövde rivas (rivningen genomfördes mars 2020). Slottets förskola ersätts idag av en paviljong. Paviljongen är uppförd med stöd av tidsbegränsat bygglov. Paviljongen har lägre kapacitet än den brandskadade byggnaden. Näsbylundens förskola är återställd och verksamheten har återflyttat.

Gällande detaljplan S23, antagen 1955, reglerar marken till park eller plantering och idrottsändamål. Näsbylundens förskola har haft tidsbegränsat bygglov som löpte ut 2013 och ett tillsynsärende pågår avseende bygglovet.

November 2019 gjordes en lokaliseringsutredning för att utreda lämplig lokalisering av en eventuell ny förskola i Näsbypark. Utredningen visar att platsen där Näsbylundens- och Slottets förskola är lokaliserade är en lämplig plats för att uppföra en permanent byggnad avsedd för förskola med kapacitet om ca 120 barn. Den nya förskolan skulle ersätta Slottets och Näsbylundens förskola.

2019-12-09 beslutade kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva en ny detaljplan för fastigheterna Näsbypark 73:40-41 samt del av Näsbypark 73:64 i syfte att möjliggöra ny förskolebyggnad inom området.

Området

Planområdet kommer bestå av fastigheterna Näsbypark 73:40-41 (3389 m² vardera) samt del av fastighet 73:64 (cirka 14000 m² inkl. kryssarvallen), fastigheterna ägs av Täby kommun.

Fastigheterna ligger i Näsbypark i slutet av Centralparken intill Roslagsbanan. Norr och öster om fastigheterna ligger bostadsområde med blandning av villor och radhus och i väster återfinns flerbostadshus. Söder om området löper Roslagsbanan. Intill förskolebyggnaderna ligger Kryssarvallen, en konstgräsbeklädd fotbollsplan. Området har använts till förskola sedan 1960-talet.



Figur 1: Lägesbild

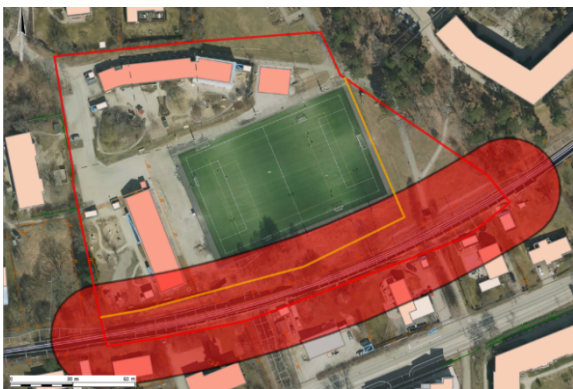


Figur 2: Planområde med de namngivna fastigheterna

Gällande planer

I gällande översiktsplan, Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030, anges marken till bostäder och som större park- och naturområde.

Fastigheten Näsbypark 73:64 angränsar med roslagsbanan som är av riksintresse.



Figur 3: 25 meter buffertzoon från Roslagsbanan

Gällande detaljplan S23, antagen 1955, reglerar marken till park eller plantering samt område för idrottsändamål.



Figur 4: Gällande detaljplan S117, mörkgrön: park eller plantering, ljusgrön: område för idrottsändamål.

I närområdet planeras två renoveringsplaner, N10 Näsbypark och N 13 Näsbypark, som båda avses påbörjas efter 2020. Ett utvecklingsprogram avses påbörjas för Näsbyarks centrum

Söder om planområdet pågår utbyggnad av Näsby slottsområde.



Figur 5: Röd markering: renoveringsplan N10 och N13, lila markering: planprogram/utvecklingsprogram för Näsbyarks centrum, Turkosa kuber: planerad bebyggelse

Centralparken

Området ligger i direkt anslutning till Centralparkens södra ände. Centralparkens gröna stråk går vidare förbi Näsby slott mot Värtan. Stråket är del i ett framtida stråk från Värtan, genom stadsparken i Täby park, upp till Stolpaskogen.

Teknisk infrastruktur

Området är utbyggt och teknisk infrastruktur är på plats. Dock kan bilvägar, gång- och cykelvägar behöva ses över.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att säkerställa långsiktig kapacitet av förskoleplatser i Näsbypark samt säkerställa Kryssarvallen, med tillhörande utrymme för omklädningsrum, för idrottsändamål.

Ingen befintlig skolfastighet i området bedöms ha en detaljplan med en tillräcklig bygg rätt för en ny förskola, därav behöver ny detaljplan för ändamålet förskola upprättas. Föreslagen plats har visat sig vara ändamålsenlig för förskoleverksamhet och den fysiska miljön bedöms ge tillräckligt goda förutsättningar för befintlig kapacitet.

Planområdet kommer bestå av fastigheterna Näsbypark 73:40-41 (3389 m² vardera) samt del av fastighet 73:64 (cirka 14000 m² inkl. kryssarvallen). Lokaliseringsutredningen föreslår en ny förskolebyggnad i två våningar för ca 150 barn (planerad volym är dock för 120 barn) med en bruttoarea (BTA) om ca 12 kvm per barn och en gårdsyta är ca 20 kvm per barn plus yta för parkering och angöring.

Byggnadens omfattning och bebyggelsens slutliga placering och utformning kommer att utredas i kommande planarbete.

Planförfarande

Detaljplanen är inte förenlig med gällande översiktsplan vilket ger anledning till att bedöma att detaljplanen ska genomföras med utökat förfarande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

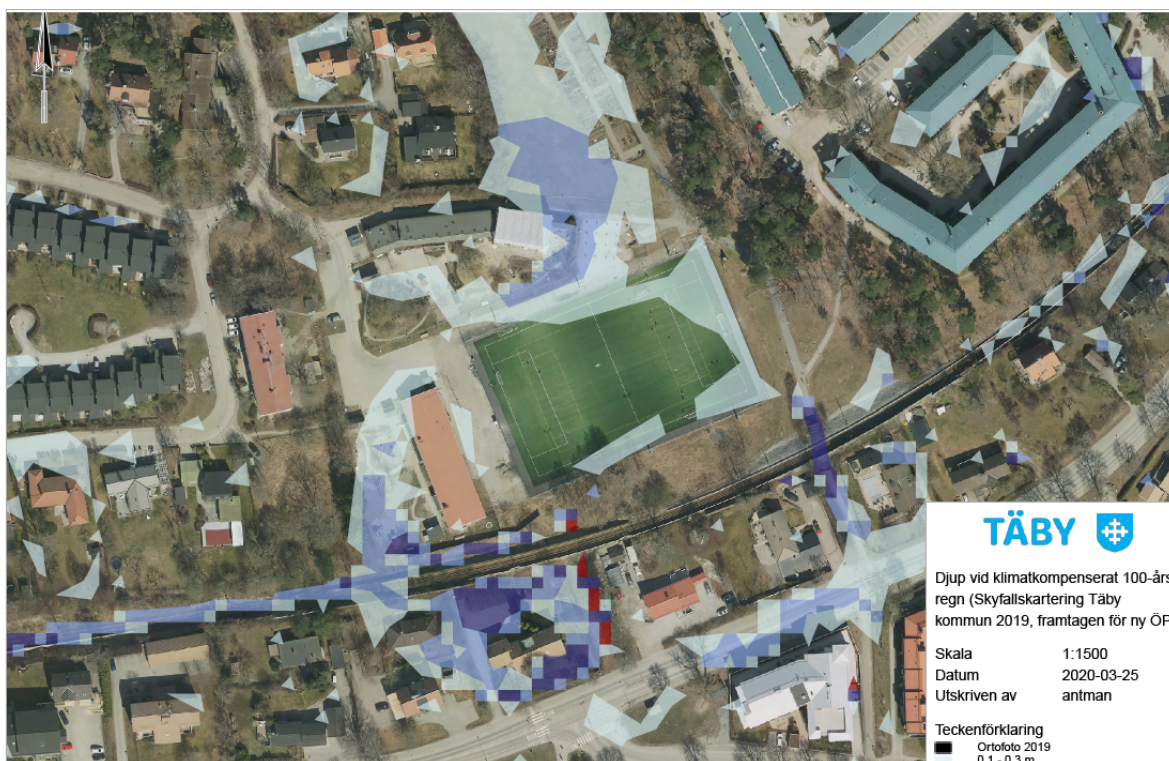
Planens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, innefattande en miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte att utföras. Den miljöpåverkan planens genomförande bedöms innebära kan hanteras genom att integrera miljöaspekterna i den fortsatta planprocessen. Denna bedömning är preliminär och kan behöva revideras inför plansamråd.

Utredningar

Området ligger i direkt anslutning till Centralparkens södra ände. Centralparkens gröna stråk går vidare förbi Näsby slott mot Värtan. Stråket är del i ett framtida stråk från Värtan, genom stadsparken i Täby park, upp till Stolpaskogen.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken i området av postglacial lera med inslag av sandig-morän i delar av området vid banvallen mot Roslagsbanan. Då lera är en finkornig jordart antas att det finns skred och risk för sättningar i leran vilket behöver hanteras i den kommande planprocessen.

Kommunens skyfallskartering visar att vid ett klimatkompenserat 100-årsregn kommer det att bli problem med stående vatten, då det sker en hel del tillrinning från högre omkringliggande områden (figur 6).



Figur 6: Utdrag från kommunens skyfallskartering som visar djupet och var vatten samlas vid ett klimatkompenserat 100-årsregn

Planområdet har inte identifierats ha några befintliga natur- eller kulturvärden. Däremot kan de små områdena med naturlig grönska antas fylla en viktig funktion som lekyta för förskolebarnen.

Planläggningen berör inga riksintressen för natur- eller kulturmiljö. Planområdet gränsar mot Roslagsbanan som är ett riksintresse för kommunikation. Utformningen och placeringen av byggnader och förskole- och idrottsytor behöver anpassas med hänsyn till skyddsavstånd gällande bebyggelse intill järnväg. En riskutredning som visar på vilka planbestämmelser som behövs för att säkerställa att risken för olyckor hanteras behöver tas fram.

En förutsättning för ett genomförande av planen är att dagvattenhanteringen anpassas så att föroreningsbelastningen på vattenförekomsten inte ökar. I det fortsatta planarbetet behöver en dagvattenutredning tas fram i linje med kommunens dagvattenstrategi och planförslaget behöver anpassas så att vatten inte ytavrinner orenat från fastigheten. Utformningen och höjdsättningen behöver även anpassas utifrån de lågpunkter som identifierats i skyfallskarteringen.

Planläggningen bedöms inte medföra någon större ökning av transporter till och från området, så trafikbullernivåerna bedöms inte öka. Dock behöver bullersituationen med avseende på buller från Roslagsbanan utredas närmare, så att riktvärdena för de maximala ljudnivåerna inte överskrids och en bra ljudmiljö skapas på förskolegårdarna.

En viktig aspekt i planeringen är att säkerställa att barnens bästa sätts i främsta rummet och därför ska en barnkonsekvensanalys göras.

Under planarbetets gång ska följande miljöaspekter vidare utredas och beaktas:

- Hantering och rening av dagvatten och skyfall.
- Utformning med hänsyn till barnperspektivet och betydelsen av kvalitativa utemiljöer i förskolan. Lämpligt är att ta fram en barnkonsekvensanalys och i processen skapa möjlighet för förskolebarnen att vara med och påverka utformningen av området.
- Roslagsbanans läge och riskerna för människors hälsa- och säkerhet avseende urspårning och buller.
- Säkerställa att det inte förekommer föroreningar inom området som kan innebära risker för förskole- och idrottsverksamheten.
- Barnkonsekvensanalys

Tidplan

Projektet kommer löpa mellan kvartal 2 2020 - kvartal 1 2024. Framtagandet av en detaljplan förväntas pågå från kvartal 2 2020 till kvartal 4 2021. Hållpunkter för detaljplanen är samråd vid kvartal 4 2020, granskning vid kvartal 2 2021, antagen av KF vid kvartal 4 2021.

Genomförande av planen beräknas ta cirka 2 år.

Ekonomiska aspekter

Kommunen står för samtliga kostnader i samband med upprättandet av en ny detaljplan. I egenskap av markägare ansvarar kommunen även för uppförandet av ny förskola.

Preliminär tidsåtgång under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång för framtagande av detaljplanen är ca 600 timmar.

Fastighetsreglering

Fastigheten Näsbypark 73:64 täcker stora delar av den allmänna platsmarken i Näsbypark. En eventuell fastighetsreglering kan därav vara lämplig för att skapa en ny fastighet ämnad till förskola- och idrottsändamål. Kommunstyrelsen står för kostnaderna för regleringen.

Arbetssätt och resurser

Trafikplanerare, landskapsarkitekt, miljöplanerare, VA-ingenjör, exploateringsingenjör samt projektledare och förvaltare från fastighetsavdelningen.

Plankategori

Plankategori 3, normalkomplicerad detaljplan.

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positivt till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av en ny detaljplan för fastigheterna Näsbypark 73:40-41 samt del av fastigheten Näsbypark 73:64. Planläggning för förskola och idrottsändamål fastslår pågående verksamhet och bidrar till att säkerställa tillgången långsiktig kapacitet av förskoleplatser i Näsbypark.

Upprättande av detaljplanen bedöms behöva ske med utökat förfarande då förslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Förslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet

- Hantering och rening av dagvatten samt skyfallshantering.
- Utformning med hänsyn till barnperspektivet och betydelsen av kvalitativa utemiljöer i förskolan.
- Risker med föreslagen lokalisering av förskolorna och idrottsanläggningen och närheten till Roslagsbanan.
- Undersökning av markmiljön för att säkerställa att det inte förekommer föroreningar inom området som kan innebära en risk för förskole- och idrottsverksamheten.
- Barnkonsekvensanalys

Bilagor

1. Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-03-26