PLANBESKRIVNING
2019-12-18
SBN 2017/716-20

Antagandehandling

Detaljplan för fastigheten

Fräsen 2 m.fl, Nytorp

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
www.taby.se

TÄBY

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syftar till att ändra användning från industri till skoländamål och kontor. Den nya detaljplanen medger en utökad byggrätt i form av en påbyggnad för en idrottshall. Skolgården föreslås utökas genom köp av intilliggande parkmark. Utomhusmiljön förbättras ytterligare genom bullerdämpande plank, nya trappor, sittplatser och planteringar. Parkering för skoländamålet löses inom en gemensamhetsanläggning med fastigheten Fräsen 1. Detaljplanen innebär även förbättringar av dagvattenhanteringen med ökad fördröjning och rening av dagvatten.

Planen överensstämmer delvis med kommunens översiktsplan som anger området som huvudsakligen arbetsplatser och angränsar till område med huvudsakligen bostäder. Planen bedöms överensstämma med ”Täby stadskärna 2050 Fördjupning av översiktsplan” som anger området som ”stadsbygd”.

Orienteringskarta

Innehåll

SAMMANFATTNING **2**

INLEDNING **5**

PLANHANDLINGAR 5
PLANENS SYFTE 5
PLANPROCESSEN 5
BAKGRUND 6
PLANDATA 6
Lägesbestämning *6*
Areal *7*
Markägoförhållanden *7*
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
Översiktliga planer *7*
Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden *8*
Miljökonsekvensbeskrivning *8*
Pågående eller kommande planering i omgivningen *9*
Övriga kommunala riktlinjedokument *9*

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN **10**

BEBYGGELSE 10
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll *10*
Byggnadskultur och gestaltning *10*
Tillgänglighet *11*
GATOR OCH TRAFIK 11
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik *11*
Kollektivtrafik *11*
Parkering, varumottagning, utfarter *12*
NATUR, PARK OCH REKREATION 13
Naturmiljö, mark och vegetation *13*
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden *14*
Friytor, lek och rekreation *15*
Vattenområden och miljökvalitetsnormer *16*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 17
Vatten och avlopp *17*
Ledningar *17*
Värme *18*
El *18*
Avfall *18*
STÖRNINGAR OCH RISKER 18
Förorenad mark *18*
Miljökvalitetsnormer för luft. *19*
Radon *19*
Risk för skred *19*
Farligt gods *19*
Buller *19*

Dagvattenhantering *20*
FORNLÄMNINGAR 20
RIKSINTRESSEN 20

PLANFÖRSLAGET 21

BEBYGGELSE 21
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll *21*
Byggnadskultur och gestaltning *21*
Tillgänglighet *22*
GATOR OCH TRAFIK 22
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik *22*
Kollektivtrafik *22*
Parkering, varumottagning, utfarter *22*
NATUR, PARK, REKREATION 23
Natur- och parkmiljö *23*
Geotekniska lösningar *24*
Friytor, Lek och rekreation *24*
ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER 27
Förorenad mark *27*
Buller *27*
Dagvattenhantering *30*
Brottsförebyggande åtgärder *32*
MILJÖPROGRAM 32

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 34

TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID 34
ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP 34
GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT 34
AVTAL, PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI 34
Ramavtal *34*
Exploateringsavtal *34*
Övriga avtal *35*

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 35

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER 35
Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter *35*
Fastighetsbildning *35*
Allmänt *36*
EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN 36
SOCIALA KONSEKVENSER 36
MILJÖKONSEKVENSER 36
Konsekvenser av planens genomförande *36*
Bedömning av miljöpåverkan *37*
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan *37*

MEDVERKANDE 37

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR, BILAGOR

- Bullerutredning, WSP, *2019-06-18*
- Dagvattenutredning, WSP, 2019-06-24
- Illustrationsplan och sektioner, Urbio, 2019-08-13
- Dagvattendiagram, Urbio, 2019-08-13
- Trafik- och parkeringsutredning, WSP, 2018-11-21
- Tillgänglighetsinventering, SWECO, 2016-05-20
- Miljöinventering avseende förorenad mark, WSP, 2018-10-26
- Miljöteknisk markundersökning och inomhusluftsmätning, 2019-08-28
- Påbyggnad skola konstruktionsrapport, BTB, 2018-12-05
- Plan, sektion och fasad byggnad, Archus Arkitekter, 2019-01-22
- Brandskyddsbeskrivning tillbyggnad/påbyggnad, Brandskyddslaget AB, 2019-05-22

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till möjliggöra skola eller kontor inom fastigheten Fräsen 2 och del av fastigheten Näsbypark 73:64 samt en utökad byggrätt i form av en påbyggnad. Planen syftar dessutom till att åstadkomma en förbättrad ljudmiljö och dagvattenhantering inom planområdet. I planområdet ingår även parkmark för en gång- och cykelväg samt en möjlighet att ordna ett bullerplank.

PLANPROCESSEN

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015). I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (efter den 2 jan 2015).

BAKGRUND

Inom fastigheten finns en befintlig skola som ägs av Hemsö och drivs av Kunskapsskolan. Skolverksamheten hade ett tidsbegränsat bygglov som gick ut i maj 2017. Fastighetsägaren har ansökt om ett förlängt tidsbegränsat bygglov för skolverksamhet till dess att en eventuell ny detaljplan har antagits.

- 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
- Planuppdrag 2016-10-10
- Start-PM antogs 2018-04-17
- Beslut om samråd 2019-03-19
- Beslut om Granskning 2019-10-15

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Nytorps industriområde direkt norr om Centralvägen mellan Nytorpsvägen och Källtorpsvägen. Området avgränsas av fastigheten Fräsen 1 i Öster, Centralvägen i söder och en gång- och cykelväg i norr.

Figur 1. Planområdet markerat på flygfoto.

Areal

Planområdet är ca 0,54 Ha stort och omfattar även delar av fastigheten Näsbypark 73:64.

Markägoförhållanden

Fastigheten Fräsen 2 ägs av Hemsö skolfastigheter AB och fastigheten Näsbypark 73:64 ägs av Täby kommun.

Figur 2. Planområdet markerat på fastighetskarta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Förslaget stämmer i huvudsak överens med Översiktsplan 2010-2030 som antogs av kommunfullmäktige 2009-12-14. Området är utpekat som huvudsakligen arbetsplatser och ansluter till ett utvecklingsområde för bostäder.

FÖP

Detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen ”Täby stadskärna 2050 Fördjupning av översiktsplan” som anger området som ”stadsbygd”. Gång- och cykelvägen norr om planområdet pekas ut som huvudcykelstråk.

Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

För planområdet gäller detaljplan S104 vilken redovisar området som område för industriändamål och park.

Figur 3. Planområdet markerat på befintlig detaljplan.

Området berörs inte av någon fastighetsplan eller bestämmelse.
Området berörs inte av några förordnanden.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplanen har genomförts 2016-07-07 och reviderats 2019-02-13. 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. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behövas.

Pågående eller kommande planering i omgivningen

I närområdet finns inga pågående eller planerade program- eller planarbeten. Närområdet har delvis redan omvandlats från industriområde till ett blandat område med både bostäder verksamheter och skolor.

Övriga kommunala riktlinjedokument

Miljöprogram för Täby kommun

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige 2016. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för kommunen: Begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, god vattenmiljö, biologisk mångfald och god bebyggd miljö. De mål som främst berör denna detaljplan är Begränsad klimatpåverkan, God vattenmiljö och God bebyggd miljö. I planarbetet innebär detta bland annat att aktivt verka för ökat resande med cykel genom förbättrad cykelmiljö och att minska effekten av kraftiga regn genom en genomtänkt dagvattenhantering. Det innebär även att främja en trygg, trivsam och hälsosam bebyggd miljö som är rik på positiva upplevelser.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

Syftet med detaljplanen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga ges förutsättningar att växa.

Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten skall fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs krav på att halva markytan inom kvartersmark skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske i vegetationsbaserade system. Detta ska förutom att fördröja dagvatten även förbättra reningseffekten genom naturlig infiltration så att miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten kan uppnås inom utsatt tid.

Cykelplan för Täby kommun

Täby kommun antog en cykelplan i juni 2014. Det är kommunens första cykelplan med en målsättning att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning.

Planen pekar även på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Planen innehåller dessutom normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas.

Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommun antog en parkeringsstrategi i december 2013. Där fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt utnyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering och samverkan för god tillgänglighet. Parkeringsstrategin anger parkeringsnorm för cykel och bil på allmän platsmark samt på kvartersmark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Byggnaden innehåller skollokaler och har sin huvudentré mot norr och inlastning till matsal på den östra fasaden.

Byggnadskultur och gestaltning

Fastigheten Fräsen 2 är i dag bebyggd med en tvåvåningsbyggnad med inredd vind, i vit puts och grå plåt. Byggnadsvolymen är visuellt delad i två delar med ett uppbrutet sadeltak.

Den omgivande bebyggelsen består av tvåvåningsbyggnader i tegel för kontor och mindre verksamheter. Nordost om planområdet uppförs nya flerbostadshus med putsade fasader.

Figur 4. Skolans fasad sedd från sydväst.

Tillgänglighet

En inventering av tillgängligheten i den befintliga byggnaden har genomförts. Byggnaden är i dag huvudsakligen tillgänglig, men vissa justeringar och kompletteringar vad gäller utformning av t.ex. entréramp, kontrastmarkeringar och skyltning bör enkelt kunna åtgärdas. Invändigt finns i dag utrymmen på plan tre (vind) som ej nås med hiss, detta borde kunna åtgärdas i samband med en eventuell påbyggnad av skolan med en idrottshall. Kraven på full tillgänglighet i skolans samtliga lokaler kommer att följas upp i samband med ansökan om bygglov för skolverksamhet. Även i det fall skolan inte byggs på måste åtgärder göras bland annat på hissen för att nå full tillgänglighet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fräsen 2 angörs med bil från Källtorpsvägen via en gemensamhetsanläggning för parkering och angöring inom Fräsen 1.

Fastigheten ansluter till gång- och cykelvägar på både norra och södra sidan av skolan och båda dessa är utpeakde som huvudcykelstråk i den fördjupade översiktsplanen. Under Centralvägen finns en gångtunnel som medger bilfri åtkomst till busshållplatser och park.

Kollektivtrafik

Figur 5. Anslutande busslinjer, skolbyggnaden markerad i rött.

I direkt avslutning till planområdet finns busshållplats för linje 617, 618 och 619 till bland annat Täby Centrum och Hägernäs. Via gångvägar och det lokala vägnätet kan man även lätt nå kollektivtrafik vid Södra Grindtorp och Roslags Näsby Trafikplats.

Parkering, varumottagning, utfarter

I dag finns 36 parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen för angöring och parkering som delas av fastigheterna Fräsen 1 och Fräsen 2. Enligt anläggningsförrättningen ska ett antal av dessa disponeras av Fräsen 2. Parterna har upprättat ett avtal som började gälla 1 juni 2019 som förtydligar lokaliseringen och fördelningen av platser. Avtalet innebär att Fräsen 2 disponerar 27st parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen.

Figur 6. Gemensamhetsanläggningens område markerat med grönt.

Varutransporter till skolans matsal sker på samma parkeringsyta. Vid transport med LBn fordon (lastbilar och bussar) backvänder lastbilen inom parkeringsytan.

Inom lastzonen vid byggnadens nordöstra sida finns även möjlighet för uppställning av utryckningsfordon. Projektet planeras inte för utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning (stegar och stegbil). Avståndet mellan planerad uppställning för brandfordon och brandpost understiger 75m och avståndet från planerade angreppsvägar till branduppställningsplats understiger 50m.

Figur 7. Gemensamhetsanläggning för parkering och angöring sedd från nordost.

Figur 8. Angöring med LBn fordon

Enligt kommunens parkeringsnorm är behovet för skolan 15 platser för bil och 88 platser för cykel. En mätning av trafiken på parkeringsplatsen har genomförts och den verkliga nyttjandegraden är i dagsläget 7 platser för att lämna och hämta och 4 platser för personal, totalt 11 platser för bil. De cykelställ som finns i dag är mycket sporadiskt nyttjade.

NATUR, PARK OCH REKREATION

Naturmiljö, mark och vegetation

Större delen av planområdet utgörs av en byggnad och hårdgjorda ytor. Den sydöstra delen av fastigheten Fräsen 2 är bergig och bevuxen av tallar, vilket är ett trevligt inslag i skolmiljön.

Figur 9. Tallbevuxen del av planområdet.

Sydväst om Fräsen 2 finns en gräsbevuxen yta med ett större och några mindre träd som föreslås ingå i skolmiljön.

Figur 10. Gräsbevuxen yta med mindre träd.

Söder om skolan löper en gångväg på kommunal parkmark med trädplantering och dike mot Centralvägen. Vuxna alléer omfattas av det generella biotopskyddet och påverkan på sådana kräver dispens. Den aktuella allén har kontrollmätts och i dagsläget utgörs ca 1/3 av allén av vuxna träd, vilket innebär att den inte omfattas av biotopskyddet. Stor försiktighet ska dock vidtas vid arbeten som kan påverka träden, då den är ett viktigt inslag i gatumiljön och inom en överskådlig framtid kommer uppnå de kvalitéer som biotopskyddet syftar till att bevara.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Planområdet är kraftigt kuperat med en högre del i sydost med en bergskärning ned mot resten av fastigheten. Den högre delen består av berg och den nedre delen av postglacial lera.

Figur 11. Jordartskarta över planområdet.

Friytor, lek och rekreation

Skolan har i dag 350 elever som går i mellanstadiet och högstadiet. Skolgården har en sammanlagd friyta på ca 1845 kvm vilket ger ca 5 kvm/barn. Skolgården inrymmer idag hårdgjorda ytor för bollspel, en mindre konstgräsplan och bänkar.

Figur 12. Vy av befintlig skolgård från parkeringen.

Skolan ligger i direkt anslutning till en park söder om Centralvägen. Den nås bilfritt via en gångtunnel och används på raster. Ca 250 m nordost om planområdet ligger Centralparken en av kommunens största parker med goda rekreationsförhållanden med bl.a. friluftsbad och lekplats. Den nyttjas för utflykter och idrottsundervisning.

Figur 13. De två parkerna i förhållande till skolgården (röd markering).

Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Idag leds dagvattnet från Fräsen 2 till Fräsen 1. Dagvattensystemet på Fräsen 1 är anslutet med en ledning (dimension 160 mm) i det nordvästra hörnet av fastigheten till det kommunala dagvattennätets betongledning med dimension 500 mm. Planområdet består av berg och lera och har generellt ogynnsamma förutsättningar för infiltration.

Vattnet från planområdet leds till recipienten Stora Värtan, som idag inte har god kemiskt status och uppnår endast måttlig ekologisk status (VISS 2018a). Planens genomförande får inte öka föroreningsbelastningen på Stora Värtan.

Den ekologiska statusen för Stora Värtan är klassad som ”måttlig”. Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen av ekologisk status är måttliga halter av klorofyll a, totalmängd kväve och fosfor samt måttlig status för ljusförhållande. Målet är att god ekologisk status ska uppnås år 2027.

I stort sätt alla svenska vattenförekomster har högre halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) än gränsvärdena inom EU, vilket innebär att få vattenförekomster klarar normen för god kemisk status. Det finns i dagsläget inga åtgärder som gör det möjligt att komma till rätta med överskridande av kvicksilver och PBDE. Sverige har därför beslutat att göra ett nationellt undantag för dessa ämnen, och redovisa statusen exklusive kvicksilver.

Denna status kallas ”kemisk status utan överallt överskridande ämnen”. Utan dessa ”överallt överskridande ämnen” blir dock fortfarande klassificeringen för Stora Värtan ”ej god kemiskt status”. Detta då Stora Värta har förhöjda halter av miljögifterna PFOS och TBT. Även de särskilt förorenande ämnena arsenik och zink överskrider den så kallade klassgränsen för respektive ämne i vatten. Antracen har uppmätts i halter över nationellt gränsvärde för sediment och vattenförekomsten bedöms därav vara påverkad av förorenat sediment. För att uppnå god status för PFOS (Perflouroktansulfonat) är förbättringsbehovet 47 µg/kg 10273522 våtvikt. Föroreningskällorna som identifierats för PFOS är förorenade områden, så som brandstationer, samt deponier.

Detaljplanen utgör en mycket liten del av tillriningsområdet till recipienten. Täby kommun har tagit fram en handlingsplan med målet att uppnå och bibehålla god ekologisk och god kemisk status för samtliga ytvatten senast år 2027. För Stora Värtan har prioriterade åtgärder sammanställts till en åtgärdsplan. För de åtgärder som är prioriterade bedöms den största delen vara genomförda till 2025.

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska fördröjning av dagvatten inom Täby kommun i första hand ske i vegetationsbaserade lösningar såsom gräsytor, skelettjordar, regnträdgårdar, dammar, diken eller andra typer av öppna växtbäddar eller vegetationsytor. I andra hand ska fördröjning ske i övriga typer av filtrerings- och infiltrationsbaserade anläggningar så som makadamdiken, stenkistor eller likande. I tredje och sista hand ska fördröjning ske i underjordiska magasin eller andra typer av anläggningar.

Fastigheten ligger ovanför grundvattenförekomster Täby-Danderyd vilken är en urbergsförekomst. Enligt VISS (2018b) har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status. Faktorer som kan ge betydande påverkan på grundvattenförekomsten är förorenade områden, deponier samt transport och infrastruktur. Det förbättringsbehov som

finns framtaget är minskning av mängden PFAS (högflourerande ämen) med 3 ng/l. Planområdet består av en del med berg i dagen och en del med lera i de övre jordlagren. Det är därför osannolikt att vatten från planområdet infiltreras till grundvattenförekomsten och påverkar dess kemiska eller kvantitatva status.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fräsen 2 ansluts till vatten- och avloppsledningar i parkvägen norr om planområdet. Ledningarnas dimension medger den nuvarande verksamheten med 350 elever vilket motsvarar planerad verksamhet.

Figur 14. Anslutande VA-ledningar. Grön =dagvatten, Röd = spillvatten, Blå= tappvatten.

Ledningar

Inom planområdet finns ledningsrätt för en teleledning. Inom den del av planområdet som kommer övergå från parkmark till kvartersmark finns en servisledning för el. Inom planområdets södra del (parkvägen) finns fjärrvärmeledningar.

Värme

Byggnaden värms med direktverkande el.

El

Byggnaden är ansluten till elnätet.

Avfall

Verksamhetens sophämtning sker i dag vid lastintaget på byggnadens norra sida.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

En miljöinventering av området har genomförts. Det finns inga uppgifter om att miljöfarlig verksamhet har bedrivits på fastigheten. Risken för påverkan på mark och grundvatten från nuvarande eller historisk markanvändning inom fastigheten Fräsen 2 anses därför vara liten. Det finns flera tidigare verksamheter i omgivningen som är registrerade i Länsstyrelsens databas över misstänkt förorenade områden. På angränsande fastighet i nordost (Fräsen 1) har det tillverkats tvätt och rengöringsmedel under perioden 1966 -1991. På fastigheten Instrumentet 1 som ligger 300 meter nordväst om aktuell fastighet har trikloretylen hanterats, omfattning och tidsperiod är dock okänd. Det går inte att utesluta att föroreningar från dessa verksamheter kan ha spridit sig till nuvarande fastighet. Risken bedöms dock som låg då spridningsförutsättningarna i mark och grundvatten bedöms vara låga och det ligger berg i dagen mellan fastigheten Instrumentet 1 och Fräsen 2. Inom fastigheten Brandsprutan 1 väster om Nytorpsvägen har brandövningar skett och det kan inte uteslutas att PFOS använts och förorenat eventuellt grundvatten. PFOS innebär dock ingen hälsorisk så länge vattnet inte nyttjas för dricksvatten.

För att säkerställa att inga hälsorisker kan förekomma vid långsiktigt nyttjande av fastigheten för skola, till exempel om exponering för jorden ökar runt byggnaden, har kompletterande provtagning genomförts. Utförd undersökning visar att halterna generellt inom det undersökta området underskrider eller ligger i nivå med de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). I två av totalt nio provpunkter påvisas halter som överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för KM.

I provpunkt 19W04, som ligger inom den skogsbevuxna delen av skolgården, förekommer alifater >C16-C35 över KM i ytligt taget prov (0,0–0,2 meter under markytan). I denna provpunkt togs prov ut med spade för att det endast fanns ett ytligt lager av mullig silt ovan berg. Alifathalten låg på 120 mg/kg TS och riktvärdet för KM är 100 mg/kg TS. Den förhöjda halten kan bero på förekomst av naturligt organiskt material. Det är sedan tidigare känt att förekomst av naturligt organiskt material stör analysen av fraktionen alifater >C16-C35, vilket medför att halten överskattas.

I provpunkt 19W09GV, som ligger inom gemensamhetsanläggnigen för angöring och inte kommer vara en vistelseyta för barn, uppmättes förhöjda alifathalter på fraktionen C16-C35 på prov från djup 0,05–0,5 m. Jordarten vid detta djup var grusig sand därför bedöms de höga halterna ej bero av förekomst av naturligt organiskt material. Alifathalten låg på 500 mg/kg TS och riktvärdet för KM är 100 mg/kg TS. Uppmätt halt ligger under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) som är 1000 mg/kg TS. I samma punkt uppmättes halter av kobolt och nickel överskridande riktvärdet för känslig markanvändning på djupet 0,5–1 m. Halterna överskrider inte riktvärdet för mindre känslig markanvändning.

Grundvattenprovtagningen visar att det endast är nickel som påvisas i förhöjd halt. Enligt SGU:s jämförelsevärden bedöms halten som låg, måttlig påverkan. Provtagning av inomhusluft påvisade inte några halter överskridande tillgängliga riktvärden.

Provtagningspunkten i mark med de något förhöjda halterna ligger inom en gemensamhetsanläggning avsedd för angöring och parkering, vilket innebär att skolbarn inte kommer vistas på ytan. Frågan kommer att hanteras i ett senare skede i samråd med Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor.

Miljökvalitetsnormer för luft.

För området finns beräkningar av partikelhalter i luften baserade på utsläpp och mätningar i regionen från år 2015 och halterna gäller två meter ovan mark för ett meteorologiskt normalt år. För PM10 är normalvärdet som ska uppås 40µg/m3 och år miljökvalitetsmålen är 15µg/m3 och år. För NO2 är normalvärdet som ska uppås 40µg/m3 och år miljökvalitetsmålen är 20µg/m3 och år.

Halterna för PM10 och NO2 ligger under eller i linje med miljökvalitetsmålen inom Fräsen 2.

Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde för radon. Radonmätningar har utförts i skolans lokaler och radonhalten ligger under rådande gränsvärden.

Risk för skred

Inom planområdet finns ingen risk för skred.

Farligt gods

I området finns inga primär- eller sekundärleder för farligt gods.

Buller

Skolgården utsätts för trafikbuller från Centralvägen. Även väg E18 som ligger ca 400 m norr om planområdet ger viss inverkan på bullersituationen på skolgården. I kommunens modell med prognosår 2040 har Centralvägen en trafikmängd på 9000-12000 bilar per dygn.

Figur 15. Bullerberäkning utan bullerskyddande åtgärder, ekvivalentnivå 1,5m över marken.

Naturvårdsverket rekommenderar att de ekvivalenta ljudnivåerna ligger under 50 dBA samt att de maximala ljudnivåerna ligger under 70 dBA för de ytor på skolgården som används för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Övriga ytor rekommenderas ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt att 70 dBA maximal ljudnivå inte överstigs fler än 5 gånger per timme. Genomförda beräkningar visar att en stor del av skolgården idag har ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA (55-60 dBA).

Dagvattenhantering

I områdets västra del, närmast Centralvägen, visar länsstyrelsens lågpunktskartering på en ökad risk för marköversvämning. Det är av stor vikt att erforderliga ytor för fördröjning av dagvatten anläggs inom fastigheten, varför detta regleras på plankartan.

FORNLÄMNINGAR

Inom området finns inga registrerade fornminnen eller kulturhistoriska lämningar.

RIKSINTRESSEN

Planen berör inga riksintressen.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Detaljplanen medger skol- och kontorsändamål och möjliggör en påbyggnad med en våning. Fastighetsägaren avser fortsätta bedriva skolverksamhet och vill använda påbyggnaden för en mindre idrottshall och omklädningsrum. Detaljplanen reglerar byggnadens storlek med en byggnadsarea, byggnadshöjd och högsta takvinkel. På plankartan regleras byggrätten till samma byggnadsarea som byggnaden har i dag. Ytan där byggnad får uppföras är dock något större än nuvarande byggnad så att det finns viss möjlighet att omfördela byggrätten inom skoltomten i framtiden. Det ger detaljplanen större flexibilitet över tiden.

Byggnadskultur och gestaltning

Skolan ligger inom ett område som, i den fördjupade översiktsplanen, är utpekat som stadsbygd. Gång- och cykelvägen norr om skolan är utpekad som ett viktigt grönt stadstråk, vilka ska sammanbinda parker och offentliga rum. Stråket sammanbinder Centralparken och parken direkt söder om Centralvägen och består i dag av en gång-och cykelbana med gräsytor och trädplantering på sidan. I södra änden av planområdet ligger en mindre grönyta som ansluter till stråket. Denna yta föreslås bli en del av skolgården och regleras med användning skola och egenskapsbestämmelser om att den inte får hårdgöras, att den inte får vara parkering samt att den ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten. Skolans placering med skolgård och huvudentré mot gångstråket stärker en stadsstruktur som prioriterar gång- och cykeltrafik. Skolgården ansluter med sina gröna kvalitéer till det gröna stråket.

Byggnaden är i dag utformad med en industrikaraktär med fasader i vitputsade betongelement och grå plåt. Mot söder är gaveln prydd med stora fönster och glaspartier. Taket är tvådelat vilket bidrar till att dela upp den stora volymen visuellt. Vid en påbyggnad kan denna tudelning understrykas ytterligare genom indelning i fasaden med annan kulör eller annat material.

Figur 16. Sektion av den tänkta påbyggnaden.

Tillgänglighet

Byggnadens tillgänglighet bör följas upp i bygglovskedet så att de synpunkter som framförs i tillgänglighetsinventeringen av den befintliga byggnaden åtgärdas. Vid påbyggnad finns goda möjligheter att ordna tillgänglig åtkomst till samtliga ytor i byggnaden. Skolgården är delad i två nivåer. Den nedre delen nås tillgängligt från huvudentrén. Den övre delen är åtkomlig från en gångbro på övre planet. Den övre delen av skolgården består till stor del kuperad naturmark som inte i sin helhet kommer vara tillgänglig.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planen medför inga ändringar av gatunätet.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Den del av skolgården som ligger mot busshållplatsen utvecklas och förses med en trappa som leder upp till busshållplatsen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Närmast skolan samnyttjas ytor för inlastning och vändning för personbilar som lämnar av elever. De två parkeringsplatserna närmast skolgården är reserverade för hämtning, lämning och varutransporter. Av de övriga parkeringsplatserna måste minst 11 platser finnas tillgängliga för personal och besökare (faktiska uppmätta nyttjndegraden på parkeringsplatser) vid användning skola. Ett avtal mellan ägarna av Fräsen 1 och Fräsen 2 som förtydligar fördelningen av parkeringsytorna har upprättas . Enligt överenskommelsen disponeras 27

platser av Fräsen 2 och 9 platser av Fräsen 1. Det innebär att inga parkeringsplatser behöver anläggas inom skolgården.

För att möjliggöra att lokalen i framtiden kan nyttjas för andra lämpliga ändamål tillåter detaljplanen även användningen kontor. Det är inte tänkt att byggnaden används till skola och kontor samtidigt. Användningen kontor skulle innebära ett större behov av parkeringsplatser (42st enligt parkeringsnormen). Parkering skulle då kunna anläggas som nedan med 21 platser inom Fräsen 2 och 27 platser inom Fräsen 1.

Figur 17. Skiss av möjlig parkeringslösning vid användning kontor.

Den tillkommande ytan som i dag är parkmark skulle inte behöva användas för parkering utan skulle även i fallet med kontorsanvändning vara tillgängligt som grönyta för dagvattenhantering och rekreation.

Vid mätning har ett mycket lågt nyttjande av cykelparkeringsplatser observerats. Det ger anledning att anta att efterfrågan på cykelparkering inte är så stor som parkeringsnormen för cykel anger (88 platser). För att uppmuntra elever att cykla till skolan i större utsträckning föreslås att ett mindre antal cykelplatser (minst 10 st), men av god kvalité med tak och möjlighet att låsa fast ramen på cykeln ordnas.

Elever som tar sig till skolan till fots, med cykel eller med kommunala transportmedel behöver inte korsa parkeringsytan. Ett staket kommer byggas mellan skolgården och angöringsytan som hindrar lekande barna att springa ut på denna.

NATUR, PARK, REKREATION

Natur- och parkmiljö

I planen ingår ett befintligt parkområde med gångväg söder om skolgården. Parkvägen bevaras som den är och ett bullerplank uppförs mellan parkvägen och körbanan på Centralvägen.

På den höglänta delen av skolgården finns uppvuxna tallar som bidrar till de rekreativa värdena på skolgården. Värdet består i att tallarna bidrar till skolgårdens variation. Miljön där tallarana står bidrar bl.a. med skugga, kupperat landskap och grönska. Miljön är naturlik och har en egen karaktär inom skolgården.

Geotekniska lösningar

Skolbyggnaden står på lera och har en pålad grundläggning. En påbyggnad av skolbyggnaden innebär att byggandens stomme och grund behöver förstärkas. En möjlig lösning vid påbyggnad är att stommen på plan 2 skulle ersättas med ny stomme och på plan 1 skulle grunden kompletteras med borrade stålrörspålar ner till berg där nya stålpelare monteras ner till plan 1. Nytt tak och bjälklag utförs i lätt konstruktion.

Friytor, Lek och rekreation

Enligt Boverkets allmänna råd (2015:8) bör barn i grundskolan ha tillgång till 30 kvm friyta per barn. Boverket hänvisar även till att forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 m². Boverkets rekomendationer anger också undantag för befintliga skolor ”för befintlig bebyggd tomt ska friyta tillgodoses i skälig omfattning”. Idag är friytan på skolgården, dvs. den yta som är tillgänglig för utomhusvistelse och lek för eleverna ca 1845 kvm och antalet elever 350 st. Det motsvarar drygt 5 kvm per elev. Planförslaget innebär en utökning av skolgården med ca 540 kvm vilket sammanlagt ger en skolgård på ca 2385 kvm och ca 7 kvm per barn.

Boverkets råd beskriver även de kvalitéer som skolgården bör ha. En skolgård med goda kvalitéér kan till viss mån uppväga den ringa storleken.

Variation av verksamheter lek, rekreation och fysisk och pedagogisk verksamhet:

- Klätterlek
- Springa/kull/spontan bollek.
- Ytor för rekreation, sittplatser av varierade sorter + en lugn avskild plats för samvaro som även kan fungera för utomhusundervisning.
- Ytor för fysisk pedagogisk verksamhet. Bollplan, idrottshall. Varierande terräng och vegetationsförhållanden.

God utomhusmiljö:

- Goda sol- och skuggförhållanden. (både soliga och skuggade delar)
- Goda luftförhållanden
- Goda ljudförhållanden (Max 50 dBA ekvivalent trafikbullernivå på skolgården)
- Tillgänglighet för rörelsehindrade.

Den begränsade ytan för utevistelse gör att det är av stor vikt att skolgården ges kvalitéer i form av variation och möjlighet till social samvaro genom både fysisk aktivitet, avskilda sittplatser och möjlighet till lärande.

I förslaget till skolgårdens utformning finns klättervägg och låga klätter- och balansövningsredskap i den skogbevuxna delen av skolgården. På den plana delen av

skolgården finns bollspelsytor och sittplatser, samt en liten scen för samling och framföranden. Skolgården har både skuggiga och soliga delar, goda luftförhållanden och är till största delen tillgänglig med rullstol. Trafikbullret dämpas med nya bullerplank.

Skolgården ges bättre koppling mellan den övre och nedre delen med hjälp av två nya trappor. Det ger bättre möjlighet att nyttja hela skolgården.

Figur 18. Sektion A genom skolgården och skolbyggnaden

Figur 19. Sektion B genom skolan och skolgården.

Figur 20. Illustrationsplan av föreslagen skolgårdsutformning

Skolgården ligger med bilfri anslutning till en mindre park direkt söder om Centralvägen och inom 250m från den stora Centralparken.

Skolgården bedöms kunna uppfylla de generella kraven på aktivitetsytor och kvalitéer.

Planförslaget innebär att ytan för utevistelse ökar med nästan 30% jämfört med dagsläget. Därmed ges verksamheten betydligt bättre möjligheter att utveckla utomhusmiljöerna. Även skolgårdens kvalitéer och funktioner ökar genom t.ex. planteringar, sittplatser och klätterlek. I planområdets närhet finns Centralparken som kan fungera som utflyktsmål för den pedagogiska verksamheten.

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

Påvisade förhöjda halter i mark ligger inom en gemensamhetsanläggning avsedd för angöring och parkering, vilket innebär att skolbarn inte kommer vistas på ytan.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I detta fall hanteras föroreningen i samråd med Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddsnämnd.

Buller

Naturvårdsverket rekommenderar att de ekvivalenta ljudnivåerna ligger under 50 dBA samt att de maximala ljudnivåerna ligger under 70 dBA för de ytor på skolgården som används för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Enligt Boverkets skrift ”Gör plats för barn och unga! (2015)” anges: ”På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.” Det finns inga krav för bullernivån på skolgården. För undervisningslokaler inomhus finns det krav som anger att bullernivån inte får överstiga 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå. För kontorsändamål ställs inga krav på ljudnivåer utanför byggnaden.

Skolgården utsätts idag för ekvivalenta trafikbullernivåer mellan 55 - 60dBA. För att sänka bullernivån på skolgården har flera placeringar och höjder på plank utretts. Då vägbanan ligger högre än stora delar av skolgården skulle ett plank i fastighetsgräns behöva vara mycket högt för att ge effekt. Därför föreslås ett plank som placeras längs Centralvägen på den kommunala parkmarken i kombination med ett kortare plank på den högre belägna delen av skolgården. Denna kombination sänker trafikbullret till under 55dBA ekvivalent nivå på hela skolgården. Beräkningar med högre plank har genomförts för att undersöka om det är möjligt att komma ned under 50dBA, men även med mycket höga plank är det inte möjligt. Det beror delvis på att det även kommer buller från E18 norr om planområdet. I en avvägning mellan ljudmiljö och andra kvalitéer på skolgården, så som ljus och trygghet, bedöms den föreslagna lösningen ge en acceptabel ljudmiljö.

Figur 21. Ekvivalenta trafikbullernivåer vid förslag med 1,5m högt plank vid Centralvägen och 3,5m högt plank i fastighetsgräns.

Man kan lokalt på skolgården skapa ännu tystare miljöer med hjälp av lokala skärmar. Till exempel skulle sittplatser med tak kunna ge en extra tyst miljö för vila. De maximala trafikbullernivåerna understier 70dBA på hela skolgården med föreslagen utformning av bullerplank.

Figur 22. Förslag till utformning av det högre planket med fönster och klättergreppmot skolgården.

Närmast Centralvägen placeras planket i läget för ett befintligt stängsel. Planket är lågt och ryms under trädkronorna. Plankets grundläggning planeras till samma läge som stängslet, så att påverkan på trädens rötter minimeras. Färsiktighetsåtgärder vid grävarbeten kommer ändå behövas för att säkerställa att träden inte skadas.

Figur 23. Förslag till utformning av det lägre planket mot Centralvägen.

Dagvattenhantering

Detaljplanen innebär ingen ökning av mängden hårdgjorda ytor inom planområdet, men i och med klimatförändringarna behöver man räkna med större flöden än tidigare. Det finns även möjlighet att förbättra reningsgraden på det vatten som når recipienten Stora Värtan genom att fördröja och rena vattnet i öppna dagvattenlösningar i enlighet med Täby kommuns dagvattenpolicy.

Detaljplanen föreslår att en mindre yta om 542 kvm som är planlagd som park ska övergå till skolgård. Denna del kommer inte bebyggas och en skålad yta för fördröjning och rening av dagvatten kommer att anläggas här. Den skålade ytan för dagvatten regleras med markhöjder och en egenskapsbestämmelse på plankartan. Den skålade ytan innebär en liten ändring av marknivån i förhållande till i dag och de två ledningar som passerar området bör inte påverkas.

Figur 24, Sektion av den skålade ytan för fördröjning av dagvatten med markering av befintlig mark och ledning.

Täby kommuns krav på dagvattenhantering inkluderar att ett klimatkompenserat 100-års regn ska kunna fördröjas inom fastigheten. För Fräsen 2 kommer främst den skålade gräsytan fungera som en multifunktionell yta som kan översvämmas vid skyfall. Ytans storlek regleras på plankartan så att en tillräcklig volym kan fördröjas (28 m^3). För de delar av fastigheten som inte avleder dagvatten mot den skålade gräsytan kan områden utanför fastigheten tillfälligt komma översvämmas vid skyfall. Dessa ytor är cykelbanan med tillhörande gräsytor i väster samt en mindre del av parkeringsytan på fastigheten Fräsen 1. Marken lutar i dag så att entrén till skolan är åtkomlig för räddningsfordon även vid kraftiga regn.

En dagvattenutredning har utförts och dess rekommendationer om fördröjningsvolymer och lösningar har inarbetats i utformningen av skolgården.

För de delar som är hårdgjorda i dag krävs följande åtgärder. På de delar av skolgården som är asfalterade i dag skapas genomsläppliga ytor, planteringsytor och växtbäddar med magasin som tillsammans kan fördröja 18 kubikmeter regnvatten. Takvattnet från det nya taket leds via

rännor bort till den gräsbeklädda södra delen av skolgården där det ansamlas i en skålad översilningsyta och sedan leds via en brunn till en ny dagvattenanslutning.

Figur 25. Diagram av dagvattenlösning Möjlig lösning för at uppnå kraven i Täby kommuns dagvattepolicy..

Dagvattenhantering	Ytbehov	Magasinsvolym	Krav från Täby kommun
	m2	*m3*	
Genomsläpplig beläggning	280	9	Hälften av fastigheten grön och/eller genomsläpplig
Nedsänkta Växtbäddar	40	9	Hårdgjorda markytor ska fördröjningsvolymen motsvara en volym av minst 10 mm regn.
Skålad gräsyta	350	28	Fördröjningsvolymen ska motsvara ett 100-års regn, där avtappningen är ett dimensionerande 20-års regn.
Totalt		**46**	

Figur 26. Summering av ytbehov, magasinsvolym och kravställning från Täby kommun för dagvattenhanteringen inom skolgården.

På plankartan regleras dagvattenhanteringen med en bestämmelse om att de ytor som är parkmark i dag och den del av Fräsen 2 som är bevuxen med skog inte får hårdgöras. För de delar som är hårdgjorda idag införs en bestämmelse om att en viss procentsats ska vara genomsläpplig så att andelen genomsläpplig yta sammanlagt motsvarar halva fastigheten. Den skålade gräsytan regleras i plankartan och säkerställer att en tillräcklig volym för att fördröja 100-årsregn skapas. Utförandet av fördröjningsmagasin och översilningsytor regleras i exploateringsavtalet.

Vattnet från planområdet rinner via dagvattennätet ut i Stora Värtan. Täby kommun har tagit fram en handlingsplan med målet att uppnå och bibehålla god ekologisk och god kemisk status för samtliga ytvatten i komunen senast år 2027. För de åtgärder som är prioriterade bedöms den största delen vara genomförda till 2025, det omfattar även planerade åtgärder för Stora Värtan. Detaljplanen utgör en mycket liten del av tillriningsområdet till Stora Värtan. De åtgärder för rening och fördröjning som beskrivs ovan förbättrar reningsgraden jämfört med nuläget och bidrar till att nå målen för vattenkvaliten i Stora Värtan.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16
	kg/år	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*
Inga åtgärder	0,5	5	0,02	0,05	0,2	0,003	0,02	0,02	0,0005	130	0,75	0,002
Efter rening	0,2	2	0,02	0,02	0,1	0,003	0,02	0,02	0,0005	90	0,55	0,002
Förändring (%)	**-60**	**-70**	**-10**	**-22**	**-35**	**-10**	**-25**	**-15**	**-10**	**-35**	**-30**	**-25**

Figur 27. Tabell av beräknad reningseffekt av föreslagna dagvattenåtgärder.

Vid ändringar av skolgården, till exempel vid installation av lekutrustning, bör höjdsättning inom fastigheten beaktas så att inga lokala instängda områden (utöver den skålade gräsytan) uppstår och ytliga avrinningsvägar till dagvattenhanteringen finns.

Brottsförebyggande åtgärder

De ändringar som genomförs på skolgården utförs så att mörka hörn och dolda ytor minimeras. Plank utförs med genomsiktliga partier.

MILJÖPROGRAM

Kommunens miljöprogram baseras på de nationella miljömålen. De mål som främst berör denna detaljplan är Begränsad klimatpåverkan, God vattenmiljö och God bebyggd miljö.

Begränsad Klimatpåverkan

Detaljplanen omfattar en befintlig byggnad, men den påbyggnad och ändringar som genomförs kan utföras med god energiklass som bidrar till måluppfyllelsen. Det finns även möjlighet att byta till en mer miljövänlig energikälla för uppvärmning.

God Vattenmiljö

Detaljplanen innebär ökad rening och fördröjning av dagvatten vilket bidrar till målet om god ekologisk status i slutrecipienten.

God bebyggd miljö

Byggnaden kan i och med planens genomförande ges en god gestaltning med tillgänglig och trygg miljö. Detaljplanen innebär minskat trafikbuller och utökade vistelseytor för skolverksamheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Kommunfullmäktige beräknas besluta om antagande av detaljplanen under våren 2020. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att uppföra bullerplank inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar för skötsel och underhåll av detta.

Exploatören ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark, så som uppförande av bullerplank, anläggande av dagvattenanläggningar och tillgänglighetsanpassning.

Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning. Markförvärv regleras med köp i enlighet med exploateringsavtal.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT

Fastigheten Fräsen 2 ingår i en gemensamhetsanläggning med Fräsen 1 för parkering och angöring.

Inom området finns en teleledning, vars läge säkras med u-område och ledningsrätt.

AVTAL, PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI

Ramavtal

Ett ramavtal är upprättat mellan kommunen och explatören som reglerar ansvarsfördelningen mellan parterna vid planläggningen.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan fastighetsägare av Fräsen 2 och kommunen. Avtalet anger förutsättningar och ansvarsfördelning för markreglering, ersättningar och genomförandefrågor.

Ett avtal om fastighetsreglering för överföring av del av kommunens fastighet Näsbypark 73:64 till Fräsen 2 ska också upprättas.

Övriga avtal

Ägarna av Fräsen 1 och Fräsen 2 upprättar ett avtal som förtydligar fördelningen av parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm	Erhåller kvartersmark (kvm)
Näsbypark 73:64	542			
Fräsen 2				542

Figur 28. Område betecknat A överförs till Fräsen 2.

Fastighetsbildning

För att möjliggöra genomförandet av planen föreslås en fastighetsreglering genomföras där en del av fastigheten Näsbypark 73:64 överförs till Fräsen 2.
Fastighetsägaren av Fräsen 2 bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN

Täby kommun och Hemsö skolfastigheter AB såsom lagfaren ägare till Fräsen 2 har tecknat ett planavtal där kostnaden för upprättade av detaljplan har definierats. Ägaren till Fräsen 2 står för alla kostnader rörande framtagandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande medför följande ekonomiska konsekvenser för kommunen:

- Försäljning av mark ger intäkt
- Minskat underhåll som en följd av minskad parkyta
- Ökat underhåll av bullerplank längs Centralvägen.

SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanen bekräftar en pågående skolverksamhet och innebär att de elever som går i skolan i dag kan fortsätta med det. Barns utemiljö är av stor vikt för deras utveckling. Skolan når inte upp till de rekommendationer och råd som Boverket ger om skolgårdars utformning och storlek, men planen medför dock ett antal förbättringar av skolmiljön jämfört med dagsläget vad gäller friytor för utevistelse, tillgänglighet och buller.

Då närområdet håller på att utvecklas med ytterligare bostadsbebyggelse kommer på sikt en skolverksamhet vara en naturlig del av området. Den tillkommande bostadsbebyggelsen bidrar också till att området som helhet befolkas över dygnets alla timmar, vilket ger en ökad trygghet.

MILJÖKONSEKVENSER

Konsekvenser av planens genomförande

Planen medför att en mark som i dag är kommunal parkmark blir en del av skolgården. Denna regleras dock så att den inte kan bebyggas och får bestämmelser som begränsar till hur stor del den får hårdgöras. Det gör att platsens infiltrationsförmåga och gröna kvalitéer bevaras. Detaljplanen medför en minskning av allmän grönyta, men ökar kvalitén och storleken på skolgården. I en avvägning mellan olika intressen gör kommunen bedömningen att det är rimligt att överlåta parkmarken till kvartersmark.

Inom planområdet har det inte förekommit några miljöfarliga verksamheter. Men då det har förekommit verksamheter på grannfastigheterna som skulle kunna ge upphov till förereningar inom fastigheten Fräsen 2 har maken provtagits för att säkerställa att inga föroreningar finns inom skolgården. Proverna visade på en förorening i en del av angöringsytan. Denna bedöms inte utgöra någon omedelbar fara för verksamheten då den är begränsad till en asfalterad yta

som även framöver kommer vara hårdgjord och inte utgör en del av vistelseytan för barn. Föroreningen hanteras i samråd med Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddsnämnd.

Dagvattenhanteringen inom planområdet utvecklas i och med detaljplanens genomförande gnom fördröjning och rening i öppna lösningar.

Trafikbullret, både på den kommunala gångvägen och skolgården, minskar som en följd av planens genomförande, i och med att bullerplank anordnas.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms förenlig med 3, 4 och 5 kap. i Miljöbalken.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanens genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. En separat miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte att upprättats för detaljplanen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt David Essinger, Täby kommun och arkitekt Ruth Wiberg, WSP. Genomförandefrågorna är behandlade av exploateringsingenjör Elisabeth Rosenberg, Täby kommun.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

David Essinger
planarkitekt

Annelie Mellin
tf planchef