

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Maria Kling

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-05-18

Detaljplan för Pluto 1 m.fl. inom Tibble - Beslut om godkännande av start-PM

Sammanfattning

Behovet av förskoleplatser och skolplatser är stort i centrala Täby och bedöms öka i samband med utbyggnaden av Täby park och Roslags-Näsby. Det finns också ett långsiktigt behov av idrottshallar i området.

Grindtorpshallen, belägen vid Näsbydalsvägen inom fastigheten Tibble 10:33, är idag uppförd på parkmark med stöd av tidsbegränsat bygglov som går ut i augusti 2024. Behovet av en idrottshall i centrala Täby föreligger dock mer långsiktigt. Intill Grindtorpshallen finns två fastigheter planlagda för allmänt ändamål, så kallade A-tomter, Pluto 1 och Neptunus 1. Pluto 1 är idag obebyggd men arrenderas ut och används som logistikplats för aktörer inom projektet Roslags-Näsby. Inom Neptunus 1 finns en förskolebyggnad i ett plan.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter gav den 15 juni 2020 § 31 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Pluto 1, Neptunus 1 och del av Tibble 10:33 i syfte att möjliggöra en gemensam yta för skol- och idrottsändamål inom området.

Ny detaljplan ska syfta till att säkerställa Grindtorpshallens nuvarande placering samtidigt som ett samlat grepp tas kring ytorna för skola och förskola.

Detaljplanen föreslås tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner start-PM daterat den 12 april 2021 gällande fastigheten Pluto 1 m.fl. inom Näsbydal.

Ärendet

Behovet av förskoleplatser och skolplatser är stort i centrala Täby och bedöms öka i samband med utbyggnaden av Täby park och Roslags-Näsby. Det finns också ett långsiktigt behov av idrottshallar i området.

Planområdet omfattar Pluto 1, Neptunus 1 och del av Tibble 10:33.

2021-04-12

Inom fastigheten Pluto 1 låg tidigare en skola men den är idag obebyggd och arrenderas ut som logistikplats för aktörer inom projektet Roslags-Näsby. Inom Neptunus 1 finns en förskolebyggnad i ett plan. Inom berörd del av fastigheten Tibble 10:33 är Grindtorpshallen uppförd med stöd av tidsbegränsat bygglov, då den är placerad på parkmark. Det tidsbegränsade lovet går ut den 3 augusti 2024.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter gav den 15 juni 2020 § 31 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Pluto 1, Neptunus 1 och del av Tibble 10:33 i syfte att möjliggöra en gemensam yta för skol- och idrottsändamål inom området.

Planförslagets innehåll

Ny detaljplan ska syfta till att säkerställa Grindtorpshallens nuvarande placering samtidigt som ett samlat grepp tas kring ytor för skola och förskola. Inom ramen för detaljplanearbetet får utredas vidare hur området ska avgränsas, hur bygggrätter bör utformas, hur befintliga byggnader inom området påverkas samt hur angöring, parkering och friytor bäst placeras för de olika verksamheterna.

En skolbyggnad för F-6, i minst tre våningar föreslås inom fastigheten Pluto 1. En kapacitetsutredning ska genomföras inom ramen för detaljplanen vilken ska resultera i lämpligt elevantal och bebyggelsens storlek. Kapacitetsutredningen ska även studera om en större byggrätt kan vara lämplig inom Neptunus 1, vilket skulle innebära möjligheten till fler antal förskoleplatser. Inom Neptunus 1 finns idag en förskolebyggnad i ett plan, Nytorps förskola, som i dagsläget har ett elevantal om 52 barn inskrivna i verksamheten. Dock krävs en översyn av gårdsytan/fastighetsstorleken. Därefter kan utformning och lämplig placering av skolbyggnaden studeras. Då området är bullerutsatt från framförallt E18 är det viktigt att bebyggelsens utformning och placering styrs i detaljplanen så att en god miljö kan skapas både på skolgård och inomhus. Hänsyn kommer behöva tas till den trädridå som vetter mot Grindtorp. Att bevara växtlighet och träd i så stor utsträckning som möjligt är viktigt ur naturvårdessynpunkt och kommer möjliggöra en trevlig och kvalitativ skolgård.

Detaljplanen ska, i den mån det är möjligt, hållas flexibel för att inte omöjliggöra ett uppförande av ytterligare idrottshall eller idrottsplan inom detaljplanområdet.

Planförfarande

Planen bedöms kunna bedrivas med standardförfarande då den ligger i linje med fördjupad översiktsplan och inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan.

2021-04-12

Konsekvenser av planens genomförande

En tidig bedömning om betydande miljöpåverkan har genomförts och planen bedöms i detta tidiga skede inte innebära betydande miljöpåverkan. Miljöfrågor inom planen bör kunna hanteras inom den ordinarie planprocessen.

För att uppfylla syftet med föreslagen ny detaljplan kommer en begränsad yta, som i gällande plan är utpekad som parkmark, att förläggas som kvartersmark med användningen – *Besöksanläggning*.

Ny detaljplan kan långsiktigt bidra till att säkerställa behovet av förskole- skol- och idrottsplatser i området.

Ekonomiska aspekter

Uppdraget är initierat av kommunens fastighetsavdelning varför inga avtal kring planläggning eller genomförande tecknas.

Projektet är skattefinansierat och kommunens fastighetsavdelning står för alla kostnader.

Omfattning av planarbetet bedöms vara av plankategori 3-4, d.v.s. en normalkomplex detaljplan med standardförfarande utan MKB. En uppskattad tidsåtgång enligt normtider är ca 800-900 arbetstimmar. 75 % av tidsåtgången beräknas utgöras av upphandlad plankonsult och övriga 25 % bedöms vara interntid. Budgetramen utgår från ett normalt planarbete utan större hinder.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Start-PM, 2021-04-12