

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Planenheten

Maria kling

Ny detaljplan för fastigheten Pluto 1 m.fl.

START-PM

Bakgrund och förutsättningar

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, är idag uppförd på parkmark med stöd av tidsbegränsat bygglov vilket går ut 2024-08-03. 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. Dessa skulle, tillsammans med markområdet där Grindtorpshallen är belägen kunna skapa en gemensam plats för skol- och idrottsändamål.

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

Området

Kommunen äger marken inom hela planområdet vilket omfattar hela fastigheterna Pluto 1, Neptunus 1 och del av Tibble 10:33. Området är beläget i Näsbydal i centrala Täby. I öster gränsar området mot Grindtorp. I väster ligger punkthusbebyggelsen i Näsbydal. Inom Neptunus 1 finns idag en förskolebyggnad i ett plan. Verksamheten bedrivs av en privat aktör. Pluto 1 är obebyggd och arrenderas ut och används som logistikplats för aktörer inom projektet Roslags-Näsby.



Lägesbild med ungefärlig avgränsning. Flygfoto

Tidigare beslut

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter gav 2020-06-15 § 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.

Gällande planer

Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050 (FÖP)

Förslag till ny detaljplan är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna 2050. Den fördjupade översiktsplanen anger att planområdets västra och centrala delar ska vara offentlig service och planområdets östra delar ska vara park natur.

Gällande detaljplaner

Området omfattas idag av följande detaljplaner:

S39 – Gäller för fastigheten Pluto 1. Planen är fastställd 1958 och anger för fastigheten - allmänt ändamål, A-tomt.

S55 – Gäller för fastigheten Neptunus 1. Planen är fastställd 1962 och anger för fastigheten - allmänt ändamål, A-tomt.

S31 - Gäller för berörd del av Tibble 10:33 . Planen är fastställd 1958. Planen anger park och plantering för berörd del.

S46 – Gäller för en liten del av Pluto 1. Planen är fastställd 1960 och anger för fastigheten - allmänt ändamål, A-tomt.

Fastighetsplan

Fastigheterna Pluto 1 och Neptunus 1 omfattas av fastighetsplaner. Dessa kommer att upphävas i samband med antagande av detaljplanen.

Planförslaget

Ny detaljplan ska syfta till att säkerställa Grindtorpshallens nuvarande placering samtidigt som ett samlat grepp tas kring ytorna för skola och förskola. Inom ramen för detaljplanearbetet får utredas vidare hur området ska avgränsas, hur byggrätter 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 bebyggelses omfattning. Därefter kan utformning och lämplig placering av skolbyggnaden studeras. Kapacitetsutredningen ska även studera om en större byggrätt kan vara lämplig inom Neptunus 1, vilket skulle innebära möjlighet till fler antal förskoleplatser. Inom Neptunus 1 finns idag en förskolebyggnad i ett plan, Nytorps förskola som i dagsläget har 52 barn inskrivna i verksamheten. Dock krävs en översyn av gårdsytan/fastighetsstorleken.

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 Gridtorp. Att bevara växtlighet och träd i så stor utsträckning som möjligt är viktigt ur naturvärdessynpunkt och möjliggör för en trevlig och kvalitativ skolgård.

Behovet av idrottshallar är mycket stort i området och detaljplanen ska, i den mån det är möjligt, hållas flexibel för att inte omöjliggöra ett uppförande av ytterligare idrottshall eller idrottsplan inom detaljplanområdet.



Pluto 1 i förgrunden, med Grindtorpshallen och Näsbydals punkthusbebyggelse bakom. Foto

Planförfarande

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen då den ligger i linje med fördjupad översiktsplan och antas inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning miljö

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

Utredningar

De utredningar som förväntas behöva tas fram under planprocessen är kapacitetsutredning för skola/förskola, geoteknisk utredning med markmiljöundersökning, riskutredning kopplat till E18 och eventuellt värmeverket, dagvattenutredning inklusive åtgärder för klimatanpassning, en detaljerad naturvärdesinventering med inmätning av särskilt skyddsvärda träd, bullerutredning, Trafikutredning och eventuellt en vindstudie eller utredning av luftföroreningar.

Tidplan

Planarbetet startar och inleds under andra kvartalet 2021. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under fjärde kvartalet 2021. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av kommunfullmäktige under första kvartalet 2023.

Ekonomiska aspekter

Detaljplanarbetet är skattefinansierat och kommunens fastighetsavdelning står för alla kostnader i samband med planläggningen.

Preliminära kostnader under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång är ca 800-900 arbetstimmar. (Budgetramen utgår från ett normalt planarbete utan större hinder). Utöver timkostnad tillkommer utredningskostnader, kostnader för grundkarta, fastighetsförteckning och annonser.

Avtal

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

Arbetssätt och resurser

Arbetet genomförs med resurser från samhällsutvecklingskontoret och med upphandlad plankonsult enligt ramavtal.

Plankategori

Omfattning av planarbetet bedöms vara av plankategori 3-4, d.v.s. en normalkomplex detaljplan med standardförfarande utan MKB.

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att detaljplanen kommer medföra att flera av de mål som finns i kommunens verksamhetsplan kommer att uppfyllas. Bland annat: "Verksamheter som finansieras av Täby kommun håller hög kvalitet". Under målet ligger stadsbyggnadsnämndens mål - "Välfungerande samhällsfunktioner" vilket detaljplanen bidrar till då den möjliggör för en långsiktig tillgång på förskole- och skolplatser samt idrottsfunktion i området.

"Det är tryggt och attraktivt att leva och verka i Täby" är ett annat inriktningsmål från verksamhetsplanen. Under målet ligger kommunstyrelsens mål "Täby bevarar och stärker tryggheten i den offentliga miljön" vilket detaljplanen ska bidra till genom en väl genomtänkt utformning av skol- och idrottsområdet.

Ytan där Grindtorpshallen är uppförd är i gällande plan utpekad som parkmark. Ny detaljplan kommer innebära att denna yta övergår till kvartersmark med användningen *Besöksanläggning*. Denna förändring bedöms vara lämplig ur ett markanvändningsperspektiv då ändamålet med idrottshallen gynnar ungdomar och en stor del av Täbys befolkning. Platsen, som den är utformad idag, och även innan Grindtorpshallen uppfördes, utnyttjas inte

för rekreation i någon större utsträckning. Detaljplanen ska möjliggöra för en permanent placering av Grindtorpshallen vilket tryggar förutsättningarna för idrott i centrala Täby. Under förutsättning att en bullerfri skolgård kan anordnas bedöms en skolbyggnad inom fastigheten Pluto 1 som lämplig.

Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet:

- Kapacitetsutredning
- Exakt geografisk avgränsning
- Lämplig placering, kapacitet och utformning av ny bebyggelse inom området
- Omgivningspåverkan
- Geoteknisk utredning med markmiljöundersökning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning inklusive åtgärder för klimatanpassning
- Naturvärdesinventering, detaljerad, med inmätning av särskilt skyddsvärda träd
- Bullerutredning, om möjligt inkluderande av del av Tibble 10:33 utmed E18
- Trafikutredning inklusive infarter och angöring till området
- Eventuellt vindstudie eller utredning av luftföroreningar