

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Bengtsson
Planarkitekt
08-578 292 37
anna.bengtsson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-02-02

Sida
1 (9)
Diarienummer
KSM-2022-115-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Njupkärrs skola

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Njupkärrs skola med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Behovet av skolplatser i Tyresö har ökat i takt med befolkningen och kommunen behöver tillskapa fler platser i kommunal regi. Njupkärrs skola är i behov av så pass omfattande underhåll och renovering att kommunen beslutat att riva skolan och bygga en ny med plats för fler elever. Det finns även behov av att bygga om förskolan Galaxen, ny idrottshall och bollplan, ny angöring, förbättra kopplingar mellan Njupkärrsvägen och Granängsringen samt att stärka platsen för möten även efter skoltid. Detta kommer att utredas i en ny detaljplan.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner och markanvändning.

En barnkonsekvensanalys har gjorts i förstudien och kommer att arbetas vidare med under planarbetets gång.

Detaljplanearbetet finansieras inom ramen för planenhetens driftbudget. Ny- och ombyggnation finansieras inom ramen för investeringsprojektet, som ingår i det av kommunfullmäktige fastställda investeringsprogrammet.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att en planprövning kan påbörjas då platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanearbetet.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Flygbild med ungefärligt planområde markerad med röd linje

Bakgrund

Tyresö kommun växer och antalet elever i grundskolans verksamheter fortsätter att öka. En utbyggnation av antalet skolplatser i Tyresö kommun är därmed nödvändig för att säkerställa både dagens platsbehov samt framtida behov. Utöver behovet att tillskapa nya permanenta platser visar kommunens underhållsplaner att det befintliga skolfastighetsbeståndet har ett omfattande underhålls- och renoveringsbehov. Med anledning av detta har förslag till en helhetslösning utretts för att öka antalet grundskoleplatser i centrumområdet. Utredningen har sammanställts i rapporten Centrumutredning grundskolor.

En del i att tillskapa dessa platser och skapa ändamålsenliga lokaler är en ny skolbyggnad för Njupkärrs skola. En förstudie har tagits fram för att utreda behov och möjlig utformning på platsen. Den visar att det finns behov av en skola för 550 elever istället för nuvarande 300 elever. Fler elever innebär även behov av en större idrottshall än den som finns idag. Inom fastigheten ligger även förskolan Galaxen. Förskolan ska vara kvar i befintliga lokaler men är i behov av ett tillagningskök istället för mottagningskök samt att trafikbullernivåer på förskolegården och angöring för leveranser och utryckningsfordon förbättras.

En behovsanalys för kultur- och fritidsbehov på platsen pågår och kommer att påverka innehållet i detaljplanen. Det finns behov av att den nya idrottshallen som byggs även ska möta idrottsföreningars behov. Inom planområdet ska en bollplan anläggas för skolverksamheten. För idrottsföreningarnas del kan det finnas behov av en större bollplan än vad skolan behöver. Detta utreds i behovsanalysen som pågår.

Som översiktsplanen pekar ut har utvecklingen av fastigheten för Njupkärrs skola stora möjligheter att bidra till att flera områden kopplas ihop och integreras, med hjälp av struktur på ny bebyggelse och nya mötesplatser. Det som dagtid är skolans utemiljö kommer kvällar och helger kunna vara en plats för spontana aktiviteter, rörelse, lek och nya möten. Det kan skapas en ny mötesplats som ökar tryggheten i området som helhet.

Förslag på detaljplanens innehåll

Följande funktioner ska utredas inom detaljplanearbetet:

- Ny skolbyggnad och gård för cirka 550 elever. Det finns eventuellt ett framtida behov av plats för ytterligare 200 elever men detta ska studeras när behov uppstår.
- Förskolan Galaxen är kvar i befintlig byggnad. Gräns mot skola ses över med hänsyn till nytt tillagningskök, angöring och trafikbuller.

- En ny gemensam angöring för skolan och förskolan från Njupkärrsvägen.
- Ny fullstor idrottshall. Invändiga funktioner behöver utredas vidare.
- Ny bollplan. Storlek behöver utredas vidare.
- Plats för aktivitet och rörelse dygnet runt. Förstärka stråket med bebyggelse och aktiva offentliga ytor eller ytor för idrott, med en mångfald av funktioner som lockar många och skapar aktivitet och rörelse dygnet runt
- Koppling mellan Njupkärrsvägen och Granängsringen i ett stråk för gång- och cykeltrafik. Länka ihop de höjder som omger fastigheten genom gestaltning av byggnader och nya stråk.
- De nya byggnaderna ska planeras i samspel med naturen på platsen och främja den pedagogiska verksamheten
- De biologiska värdena och ekosystemtjänsterna på platsen ska främjas.
- En skolbyggnad med ett mindre klimatavtryck än andra kommunala skolor i kommunen.

De förskoleplatser som finns på förskolan Lilla Njupkärr kommer att flyttas till annan förskola.

I figur 1 visas förslag på eventuell utformning. Placering av bebyggelsen och bollplan samt storlek på bollplan ska studeras vidare.



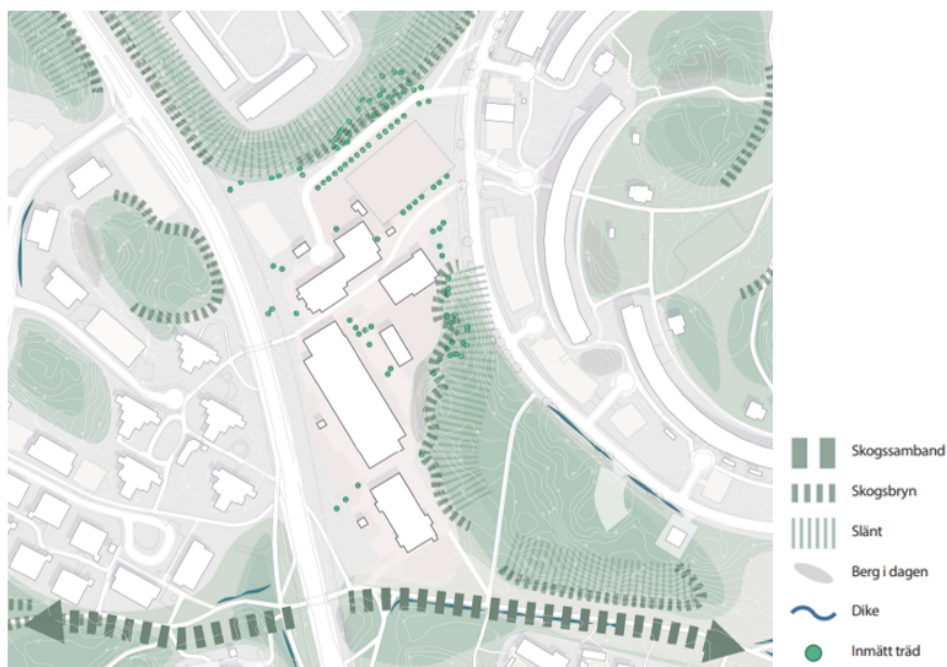
Figur 2. Skiss som visar eventuell utformning

Beskrivning av området

Planområdet ligger inom fastigheten Näsby 4:1390 som är cirka 30 500 kvadratmeter stor. Inom fastigheten finns Njupkärrs grundskola som är en 2-parallellig skola i F-6 med cirka 300 elever och två förskolor med totalt 9 avdelningar, Lilla Njupkärr och Galaxen. Det finns en gångväg mellan Granängsringen och Njupkärrsvägen som går genom skolgården. Fastigheten omges av ett mindre grönområde och sedan bostäder i norr, Granängsringen i öster, Farmarstråket och sedan bostäder i söder samt Njupkärrsvägen och sedan bostäder i väster.

Skolfastigheten ligger på samma marknivå som Njupkärrsvägen i den södra delen. I övrigt är skolan omgärdad av höjdskillnader i både norr och öster. Skolans fastighet ingår i ett område av postglacial lera som fortsätter ner längs Farmarstråket och österut.

Fastigheten har en del naturmark som upplevs som en positiv skolgårdsyta. Där finns dock berg i dagen som skapar en högre höjd, där fallrisken är markant. Söder om fastigheten finns ett grönt samband mellan Farmarskogen och Wättingestråket samt Barnsjön.



Figur 3. Karta över Njupkärrs skola och omgivande natur.

Området avvattnas ner mot Farmarstråket och fortsätter vidare mot Wättingestråket och NTC nedströms. Problem med översvämningar finns både inom fastigheten samt nedströms inom avrinningsområdet. Skolfastigheten är idag ett instängt område där vatten riskerar att samlas vid

skyfall och skapa problem för verksamheten. Området bakom paviljongen och idrottshallen är enligt verksamheten ofta blött och lerigt och bollplanen i norra delen på fastigheten har idag ganska stora problem med stående vatten efter rikliga regn.

Delar av skol- och förskolegården mellan Njupkärrsvägen och befintliga byggnader är utsatt för trafikbuller från Njupkärrsvägen.

Det finns skyddsrum i befintliga byggnader som planeras rivas. Innan rivning av skolan ska erforderliga kontakter med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) tas och avveckling eller förändring prövas enligt MSB handbok Skyddsrum SR 15, kapitel 9.2 och 9.3. En skyddsrumssakkunnig ska utses. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska berörd myndighet ges tillfälle att yttra sig under planprocessen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är utpekad i översiktsplanen som stadsbygd. Det vill säga att området har stadsmässig karaktär med en blandning av bostäder i flerfamiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. En del av området är markerat som förändrad markanvändning. I det här fallet kan det innebära att marken bebyggs med tät bebyggelse.

Njupkärrsvägen är utpekad som huvudstråk i kommunen och framkomlighet för kollektivtrafik är prioriterad, både utifrån dagens trafik och framtida planer för utbyggd kollektivtrafik. Vägen kommer i framtiden att breddas för att uppnå detta.

Ett nytt gröonstråk, Farmarstråket, ska enligt översiktsplanen utvecklas med naturstigar och nya entréer till det gröna. Farmarstråket ligger precis söder om nytt planområde, ett öst-västligt gröonstråk som binder ihop Wättingestråket med Farmarskogen.

Enligt översiktsplanen ska antalet idrottsanläggningar i Bollmora utökas i takt med befolkningsökningen, enligt den kommunövergripande anläggningsförsörjningsplanen.

Kommunala strategier

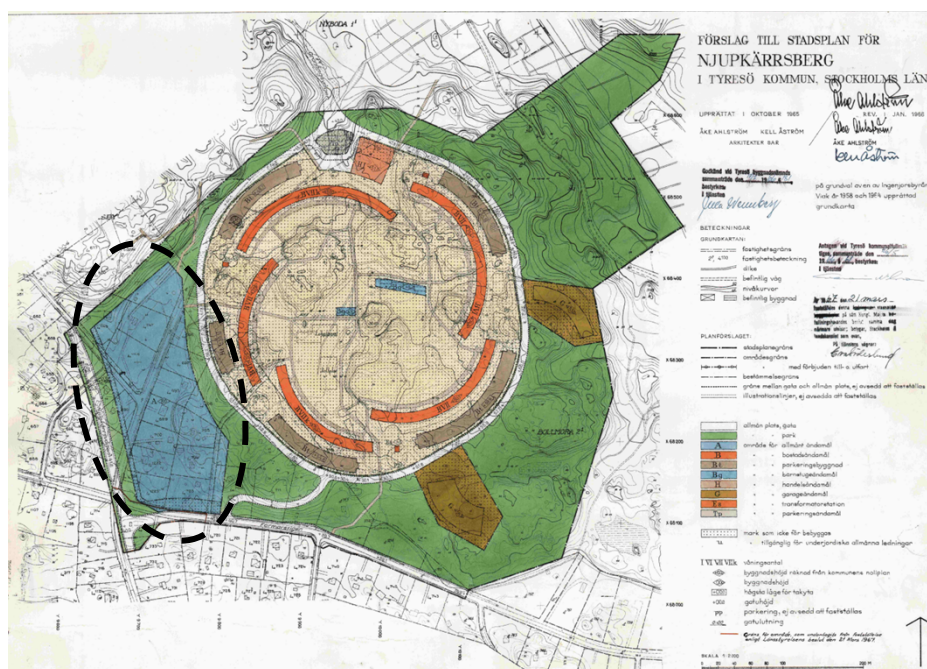
Kommunens trafikstrategi *Tyresö styr mot hållbara transporter* ska vägleda i avvägningar som behöver göras för att trafiken i kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt. Med hållbara transporter menas bland annat att vi ska minska miljö- och klimatpåverkan samt stärka folkhälsan.

Kommunens parkstrategi *Nära park och natur* ska vägleda hur kommunen ska säkra tillgången till närnatur och parker av god kvalitet i Tyresö. Parkstrategin bygger vidare på intentionen i översiktsplanen att höja kvaliteten på bostadsnära grönområden och att göra det lättare att nå de stora orörda naturområdena.

Kommunens *Strategi för en attraktiv och väl gestaltad livsmiljö* ska vägleda hur kommunen använder arkitekturen som verktyg för att möta ett behov av nya lokaler, byggnader och platser. Strategin formulerar både övergripande mål och delmål för hur arkitekturen i kommunen ska bidra till attraktiva och väl gestaltade livsmiljöer.

Gällande detaljplaner

Detaljplan 123 Njupkärrsberg gäller för fastigheten idag. Den vann laga kraft 1966. Genomförandetiden har löpt ut. Ny detaljplan berör yta som idag är planlagt för allmänt ändamål.



Figur 4. Gällande plankarta. Den nya detaljplanen berör blått område inom svart streckad linje.

Kommunala beslut

Beslut om byggnation av ny skolan, utbyggnad av galaxens kök samt gemensam angöring togs i Barn- och utbildningsnämnden 2021-12-15 § 126 och i Kommunfullmäktige 2021-02-03 § 8.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas då platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanearbetet. Förvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen och är förenlig med de kommunala strategier som berörs.

Det är viktigt att naturmarken inom fastigheten bevaras och integreras i med den nya bebyggelsen. Naturmarken är en uppskattad lekmiljö som även bidrar till flera ekosystemtjänster.

Situationen både vid normala regn och skyfall är utsatt och måste utredas tidigt i processen för att hitta lämpliga ytor för fördröjning och avledning. Vad som görs inom planområdet kan även riskera att påverka situationen nedströms och hela avrinningsområdet måste därför studeras.

Skolan föreslås placeras så att angöringen till både skola och förskola kan lösas från Njupkärrsvägen. Yta för detta måste studeras så att det blir en trafiksäker plats. De nya byggnaderna måste även förhålla sig till eventuell framtida utbyggnad av Njupkärrsvägen och planera för en väl utformad förgårdsmark fram till att vägen byggs ut.

En grön resplan ska tas fram för hela området, där behov av parkering, stråk och angöring studeras. Det är viktigt att skapa säkra och trygga gång- och cykelvägar till området både i väst och öst. Dessa ska kunna fungera och kännas trygga både som skolvägar och under kvällar och helger. Behoven av parkering i närheten av idrottshall och bollplan kommer att behöva studeras tillsammans med funktionen på idrottshall och dess närmiljö. Om platsen planeras för en 11-spelsplan kommer resor med bil och behovet av parkering förmodligen vara större än om en mindre bollplan anläggs.

Beroende på hur idrottshallen placeras inom skolområdet, skapas olika förutsättningar för kopplingar och rumsligheter. Idrottshallen har potential att stärka antingen Njupkärrsvägens eller Granängsringens gaturum, och aktivera stråket mellan vägarna.

Nya byggnader ska utformas i en mänsklig skala för att möta människorna som kommer att röra sig mellan byggnaderna. För skolgården är det viktigt att undersöka vilka funktioner elever och pedagoger har behov av samt vilka funktioner som kan stärka området som mötesplats efter skoltid. För att kartlägga detta har en dialogprocess initierats under förstudiefasen, vilken planeras genomföras under planprocessen.

En prövning av barnets bästa genomfördes i förstudien och återfinns i bilaga 2. Prövningen kommer att arbetas vidare med under framtagandet av detaljplanen.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020.

- Beslut om planuppdrag, februari 2022
- Beslut om samråd, kvartal 3, 2022
- Beslut om granskning kvartal 2, 2023
- Beslut om antagande kvartal 4, 2023
- Laga kraft tidigast kvartal 4, 2023

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av t.ex. överklagande eller oförutsedda händelser.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanarbetet finansieras inom ramen för planenhetens driftbudget. Ny- och ombyggnation finansieras inom ramen för investeringsprojektet, som ingår i det av kommunfullmäktige fastställda investeringsprogrammet.

Bilagor

Bilaga 1. Förstudierapport Njupkärrs skola

Bilaga 2. Formell prövning av barnens bästa Njupkärrs nya skola (bilaga till förstudien)