Planbeskrivning
2021-01-11 Rev. 2021-04-19
SBN 2018/561-20

Antagandehandling

Detaljplan för

Fastigheten Tornugglan 1 m.fl., Näsbypark

Samhällsutvecklingskontoret
www.taby.se

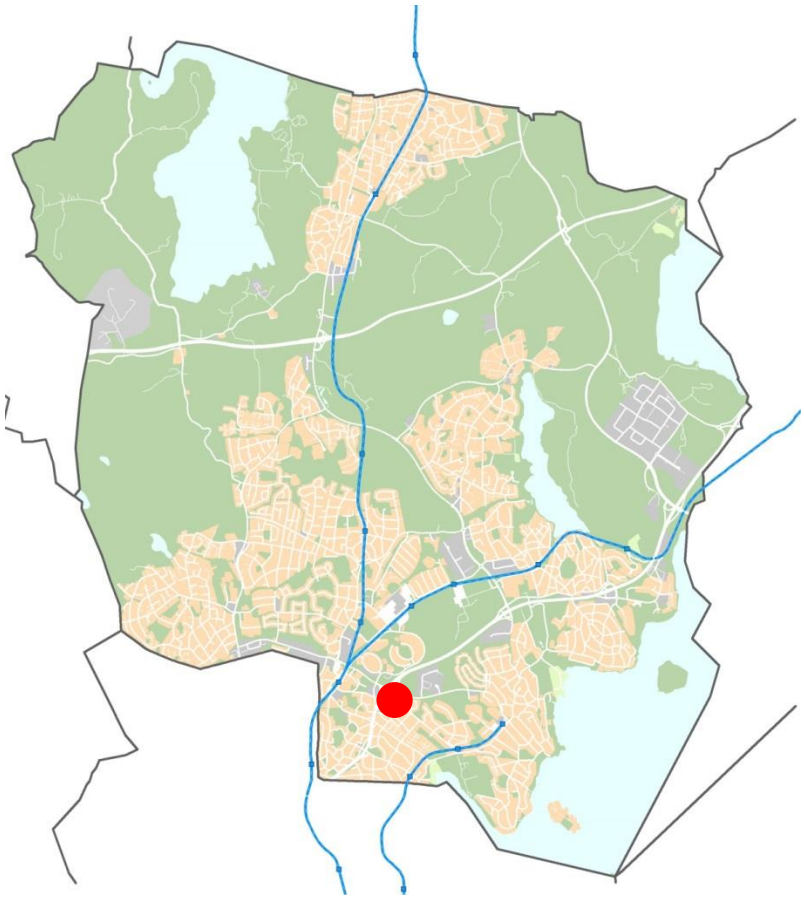
TÄBY

1. Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt äldrecenter inom fastigheten Tornugglan 1. Inom fastigheten finns idag två befintliga byggnader som används/har använts som vård-och omsorgsboende. Den äldre byggnaden uppfyller inte arbetsmiljökraven och vårdverksamheten upphörde därför 2018. Byggnaden kommer att rivas och ersättas med ett nytt vård- och omsorgsboende där även lokaler för centrumändamål möjliggörs. Den nyare byggnaden inom fastigheten inrymmer Allégårdens vårdboende och kommer att behållas och byggas om. Utöver detta planeras för ytterligare två hus med seniorbostäder samt ett parkeringsgarage.

Fastighetsägaren Ikano Bostad inkom 2018 med en begäran om planbesked för utökad byggrätt för vårdboende inom fastigheten. I planförslaget möjliggörs både lägenheter i form av särskilt boende för äldre (vård- och omsorgsboende), mellanbostäder (seniorbostäder som inte är biståndsprövade) samt LSS-boende och gemensamma ytor. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i det nya vård- och omsorgsboendet som delvis byggs ovanpå ett underjordiskt garage. Del av Herkulesvägen och av Näsby Allé planläggs som allmän plats (gata) och en breddning av befintlig trottoar vid Herkulesvägen möjliggörs. Strax väster om fastigheten Tornugglan 1 planläggs ett mindre område för natur och för tekniska anläggningar för att bekräfta befintlig markanvändning.

Planen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.



Orienteringskarta

1. SAMMANFATTNING 2
1.1 PLANHANDLINGAR 6
1.1.1 Utredningar, bilagor 6
1.2 PLANENS SYFTE 6
1.3 PLANPROCESSEN 6
1.4 BAKGRUND 7
1.5 PLANDATA 7
1.5.1 Lägesbestämning 7
1.5.2 Areal 8
1.5.3 Markägoförhållanden 8
1.6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE 9
1.6.1 Översiktliga planer 9
1.6.2 Detaljplaner 9
1.6.3 Miljökonsekvensbeskrivning 10
1.6.4 Pågående eller kommande planering i omgivningen 11
1.6.5 Övriga kommunala riktlinjedokument 11
2 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN 12
2.1 BEBYGGELSE 12
2.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll 12
2.1.2 Byggnadskultur och gestaltning 12
2.1.3 Tillgänglighet 13
2.2 GATOR OCH TRAFIK 14
2.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik 14
2.2.2 Kollektivtrafik 14
2.2.3 Parkering, varumottagning, utfarter 14
2.3 NATUR, PARK OCH REKREATION 14
2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation 14
2.3.2 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden 17
2.3.3 Friytor, lek och rekreation 17
2.3.4 Vattenområden och miljökvalitetsnormer 17
2.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING 18
2.4.1 Vatten och avlopp 18
2.4.2 Ledningar 18
2.4.3 Värme 18
2.4.4 El 18
2.4.5 Avfall 18
2.5 STÖRNINGAR OCH RISKER 18
2.5.1 Förorenad mark 18
2.5.2 Radon 19
2.5.3 Grundvatten 19
2.5.4 Risk för skred 19
2.5.5 Farligt gods 20
2.5.6 Buller 20
2.5.7 Dagvattenhantering 20

2.6 FORNLÄMNINGAR 20
2.7 RIKSINTRESSEN 20
2.7.1 Kommunikationer, väg 20
3 PLANFÖRSLAGET 20
3.1 BEBYGGELSE 20
3.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll 20
3.1.2 Byggnadskultur och gestaltning 21
3.1.3 Sol och skuggning 25
3.1.4 Tillgänglighet 25
3.2 GATOR OCH TRAFIK 26
3.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik 26
3.2.2 Parkering 26
3.2.3 Varumottagning, utfarter 27
3.3 NATUR, PARK, REKREATION 27
3.3.1 Natur- och parkmiljö, friytor 27
3.3.2 Geotekniska lösningar 30
3.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING 30
3.4.1 Vatten, avlopp och ledningar 30
3.4.2 El 30
3.4.3 Avfall 30
3.5 ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER 30
3.5.1 Förorenad mark 30
3.5.2 Radon 31
3.5.3 Grundvatten 31
3.5.4 Farligt gods 31
3.5.5 Buller 31
3.5.6 Luftkvalitet 33
3.5.7 Dagvattenhantering 34
3.5.8 Översvämningsrisk 36
3.6 HANTERING AV FORNLÄMNINGAR 36
3.7 PRECISERING AV PLANBESTÄMMELSER 36
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 39
4.1 TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID 39
4.1.1 Tidsplan 39
4.1.2 Genomförandetid 40
4.2 ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP 40
4.2.1 Ansvarsfördelning 40
4.2.2 Huvudmannaskap 40
4.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT 40
4.4 AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI 40
4.4.1 Plankostnadsavtal 40
4.4.2 Ramavtal 40
4.4.3 Exploateringsavtal 40
4.4.4 Överenskommelse om fastighetsreglering 41
4.5 AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING 41
4.5.1 Avgifter 41

4.5.2 Inlösen och ersättning ... 41

5 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE ... 41

5.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER ... 41

5.1.1 Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter ... 42

5.1.2 Allmänt ... 43

5.2 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN ... 43

5.3 SOCIALA KONSEKVENSER ... 43

5.4 MILJÖKONSEKVENSER ... 44

5.4.1 Konsekvenser av planens genomförande ... 44

5.4.2 Bedömning av miljöpåverkan ... 44

5.4.3 Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan ... 44

6 MEDVERKANDE ... 45

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

1.1.1 Utredningar, bilagor

- Buller- och luftkvalitetsutredning, Sweco, 2019-04-04 (rev. 2020-11-11)
- Dagvattenutredning, WSP, 2020-03-23 (rev. 2020-11-13)
- PM Geoteknik och översiktlig geoteknisk utredning, WSP, 2019-01-25 (rev. 2020-12-02)
- PM Översiktlig hydrogeologisk beskrivning, WSP, 2020-03-11
- PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2020-09-21
- PM Grundvatten, Sweco, 2021-01-11
- Trafikutredning, Trivector, 2020-12-04
- PM Grön resplan, Täby kommun, 2020-11-11
- Konsekvensbedömning påverkan på naturmiljö, WSP, 2020-11-13
    - Naturvärdesinventering, 2019-09-10
    - Påverkan på skyddsvärda träd, 2020-11-13
- Gestaltningsbilaga, SR-K, 2021-01-11

1.2 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt äldrecenter inom fastigheten Tornugglan 1. Inom fastigheten finns idag två byggnader som används/har använts som vård-och omsorgsboende. Den äldre av byggnaderna uppfyller inte arbetsmiljökraven och vårdverksamheten i den upphörde därför 2018. Byggnaden kommer att rivas och ersättas med ett nytt vård- och omsorgsboende där lokaler för centrumändamål också möjliggörs. Den nyare byggnaden inom fastigheten inrymmer Allégårdens vårdboende och kommer att behållas och byggas om. Utöver detta planeras för ytterligare två hus med seniorbostäder samt ett parkeringsgarage.

Del av Herkulesvägen inkluderas i planområdet då gatan saknar stöd i gällande detaljplan. En breddning av gångbanan på vägens västra sida planeras inom ramen för projektet. Breddningen sker in mot Tornugglan 1 och påverkar inte Herkulesvägens gatubredd. Även del av Näsby Allé planläggs som allmän plats (gata) och strax väster om fastigheten Tornugglan 1 planläggs ett mindre område för natur och för tekniska anläggningar för att bekräfta befintlig markanvändning.

1.3 Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015). Planärendet fick startbeslut i december 2018. I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).

1.4 Bakgrund

Ikano Bostad AB förvärvade 2018 fastigheten Tornugglan 1 från Täby kommun och inkom 2018-03-15 med begäran om planbesked för prövning av uppförande av ett nytt vård- och omsorgscentrum. Inom fastigheten finns två byggnader som används/har använts som vård- och omsorgsboende. Den äldre byggnaden från 1950-talet uppfyller inte längre arbetsmiljökraven och avses rivas och ersättas med ny bebyggelse medan den nyare byggnaden behålls och byggs om. I planbeskedsansökan föreslogs en sammanhållen bebyggelse om 12 600 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bestående av särskilt boende, mellanbostäder och gemensamma ytor i form av bl.a. en restaurang. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade 2018-08-27 positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Tornugglan 1 i syfte att möjliggöra ett nytt vård- och omsorgscentrum inom fastigheten.

1.5 Plandata

1.5.1 Lägesbestämning

Fastigheten är belägen på adressen Näsby Allé 54 i Näsbypark sydost om Roslags-Näsby trafikplats.

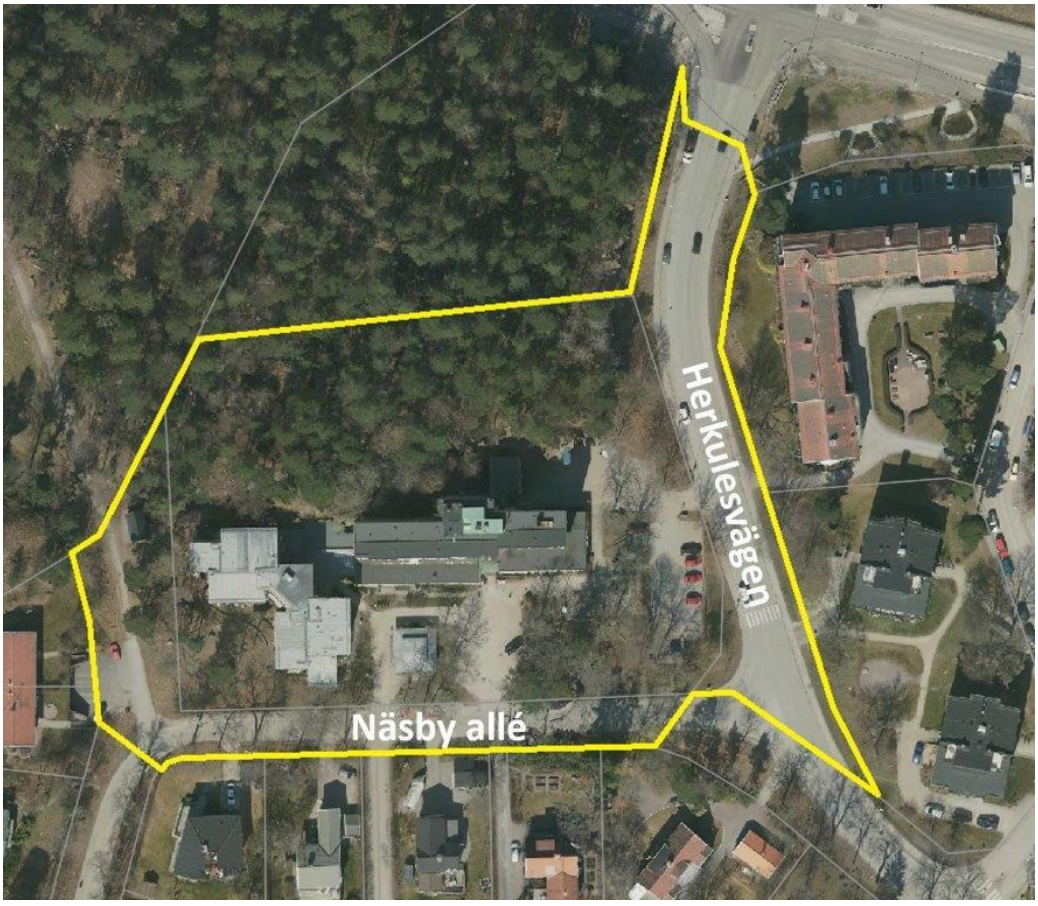
Översiktskarta över områdets läge i kommunen.

1.5.2 Areal

Planområdet har en areal om cirka 14 800 kvm och omfattar fastigheten Tornugglan 1 med en areal om cirka 10 000 kvm och del av fastigheten Näsbypark 73:64 med en areal om cirka 4 800 kvm.

1.5.3 Markägoförhållanden

Tornugglan 1 ägs av Ikano Vårdboende Täby AB. Näsbypark 73:64 ägs av Täby kommun.



Planområdets läge i närområdet.

1.6 Tidigare ställningstagande

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade 2018-08-27 positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Tornugglan 1 i syfte att möjliggöra en utveckling av Allégårdens vårdboende.

1.6.1 Översiktliga planer

1.6.1.1 Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan 2010-2030 som är antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14. Området är utpekat som huvudsakligen bostäder.

1.6.2 Detaljplaner

Gällande detaljplan D:081, laga kraft 1992-12-07, inkluderar Tornugglan 1 och del av kommunens fastighet Näsbypark 73:64. Tornugglan 1 är i detaljplanen planlagd som kvartersmark för vårdanläggning och bostäder med en största bruttoarea om 6 000 kvm exklusive källarvåning. Högsta byggnadshöjd är +32,0 m över nollplanet (höjdsystem RH 00). Näsby Allé är planlagd som allmän plats (lokalgata). Väster om Tornugglan 1 är marken

planlagd som allmän plats (natur) samt kvartersmark för teknisk anläggning (transformatorstation).

För den del av planområdet som utgörs av Herkulesvägen gäller detaljplan S6, laga kraft 1951-11-30. Marken är planlagd som allmän plats (park).

Gällande detaljplan D:081.

Gällande detaljplan S6.

1.6.3 Miljökonsekvensbeskrivning

Inför planbeskedsutredningen gjordes den preliminära bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Inför plansamrådet har undersökningen av betydande miljöpåverkan uppdaterats och bedömningen är fortfarande att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för detaljplanen. Den föreslagna bebyggelsens eventuella påverkan på grundvattennivåerna inom planområdet har utretts genom grundvattenmätning och en framtagen grundvattenpromemoria.

1.6.4 Pågående eller kommande planering i omgivningen

Bostadsfastigheterna på den södra sidan av Näsby Allé ingår i en pågående renoveringsplan för fastigheter inom Lahäll. Syftet är att skapa reglerande planer som överensstämmer bättre med verkligheten och dess behov där det under en lång period medgivits avvikelser och dispenser mot gällande detaljplaner. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 18 mars 2019 och den har därefter överklagats.

1.6.5 Övriga kommunala riktlinjedokument

1.6.5.1 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. För Tornugglan innebär detta bland annat att i planarbetet aktivt verka för att minska de klimatpåverkande utsläppen genom att planera för energiförsörjning med låg klimatpåverkan. Det innebär även att bygga för att främja resurssnåla lösningar, samt en trygg, trivsam och hälsosam bebyggd miljö som är rik på positiva upplevelser.

1.6.5.2 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. Planförslaget möjliggör fler arbetstillfällen inom planområdet.

1.6.5.3 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.

1.6.5.4 Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs krav på att halva kvartersmarken 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 inte miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten riskeras att inte uppnås inom utsatt tid.

1.6.5.5 Cykelplan för Täby kommun

Täby kommun antog en cykelplan 2014-06-10. Täby cykelplan är kommunens första cykelplan med målsättning att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning. Planen pekar på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas.

1.6.5.6 Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommun antog en parkeringsstrategi 2013-12-10. I Täbys parkeringsstrategi fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska 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.

1.6.5.7 Avfallsplan 2021 – 2032

SÖRAB-kommunerna (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) har beslutat om en gemensam avfallsplan som beskriver arbetet med avfallshanteringen från 2021 till och med 2032. I planen redovisas fem målområden med huvudmål som sträcker sig över hela planperioden. För varje målområde tas periodmål fram för vad som ska ha uppnåtts till 2023, 2026, 2029 samt 2032. De tre första målområdena är grunden för planen och handlar om att arbeta med system efter behov, att avfall ska förebyggas och att material ska cirkulera. De två sista målområdena lyfter fram matavfall och nedskräpning.

2 Befintliga förhållanden

2.1 Bebyggelse

2.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Inom fastigheten finns Allégårdens vårdboende som totalt består av 59 lägenheter, varav 29 finns i den äldre byggnaden från 1950-talet och 30 finns i den nyare byggnaden från 1990-talet. Den äldre byggnaden uppfyller inte gällande arbetsmiljökrav, vårdverksamheten i byggnaden upphörde därför 2018 och byggnaden planeras att rivas. Till vårdboendet hör även en restaurang och andra gemensamma utrymmen.

2.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

Allégårdens äldre del byggdes under det sena 1950-talet. Byggnaden är sex våningar hög där bottenvåningen innehåller restaurang och gemensamma ytor medan de övre fem våningarna utgörs av lägenheter. Huset har platt tak och fasaden består av prefabricerade betongelement där skarvarna mellan varje element tydligt framgår.

Den äldre byggnaden inom fastigheten.

På 1990-talet utökades Allégården med ytterligare en byggnad i fastighetens västra del. Byggnaden är fyra våningar hög och har sammanbyggd bottenvåning med den äldre byggnaden. Fasaden är putsad och taket är uppbrutet i flacka pulpettak av olika höjd.

Vårdboendets tillbyggnad från 1990-talet delvis dolt bakom vegetation.

2.1.3 Tillgänglighet

Inom fastigheten finns parkering för både personal och besökare samt ytor för angöring av färdtjänst. Inom 150 m från planområdet finns busshållplatserna Allégården och Örnstigen.

2.2 Gator och trafik

2.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är beläget vid korsningen Herkulesvägen-Näsby Allé. Herkulesvägen är cirka 7,5 m bred och har trottoarer på båda sidor samt markerad kantstensparkering längs en del av vägens västra sida. Näsby Allé är cirka 5,5 m bred inom planområdet och har en trottoar på den norra sidan av vägen som vetter mot vårdboendet.

2.2.2 Kollektivtrafik

Busshållplats Allégården är belägen på Herkulesvägen cirka 100 m från vårdboendet. Hållplatsen trafikeras av linje 619 till Täby centrum. På Centralvägen cirka 150 m från planområdet finns busshållplats Örnstigen som trafikeras av linjerna 617, 618 och 619 med busstrafik till bland annat Täby centrum, Näsbypark och Danderyds sjukhus. Busshållplats Roslags-Näsby trafikplats är belägen cirka 300 m nordväst om planområdet med motorvägsbussar mot bland annat Stockholm, Vaxholm och Norrtälje. Roslagsbanans station Näsby Allé ligger cirka 900 m söder om planområdet och station Roslags-Näsby ligger cirka 1 km väster om planområdet.

2.2.3 Parkering, varumottagning, utfarter

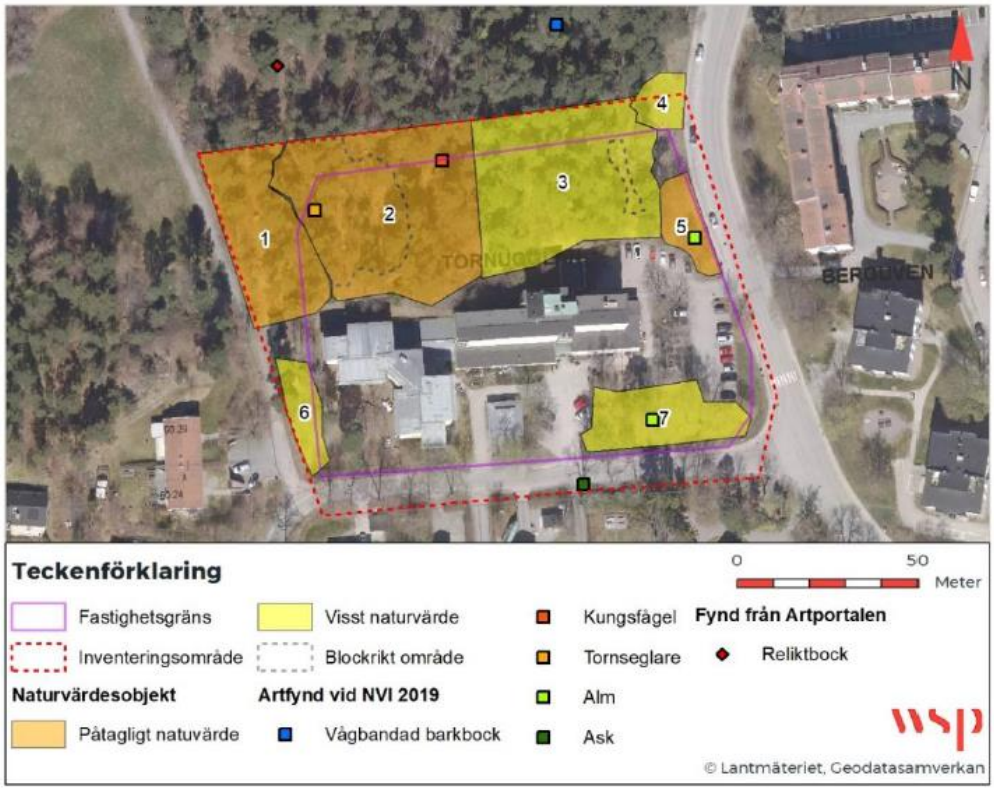
Från Herkulesvägen i fastighetens östra del finns en in- och utfart till personal- och besöksparkering med ett tiotal bilplatser samt varuintag till restaurangköket. Från Näsby Allé finns två in- och utfarter med sex bilplatser, varuintag till Allégården samt avfallshus.

2.3 Natur, park och rekreation

2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation

En naturvärdesinventering (WSP, 2019-09-10) och en inventering av träd (*Påverkan på skyddsvärda träd,* WSP, 2020-11-13) inom planområdet har utförts som underlag till en konsekvensbedömning av påverkan på naturmiljön (WSP, 2020-11-13). Den norra delen av planområdet utgörs i huvudsak av barrblandskog som domineras av tall med inslag av gran och triviallövträd (till exempel björk och asp) samt enstaka unga ekar. Förekomsten av död ved är låg och fältskiktet består till stor del av blåbärsris.

Barrblandskog inom planområdets norra del (WSP).

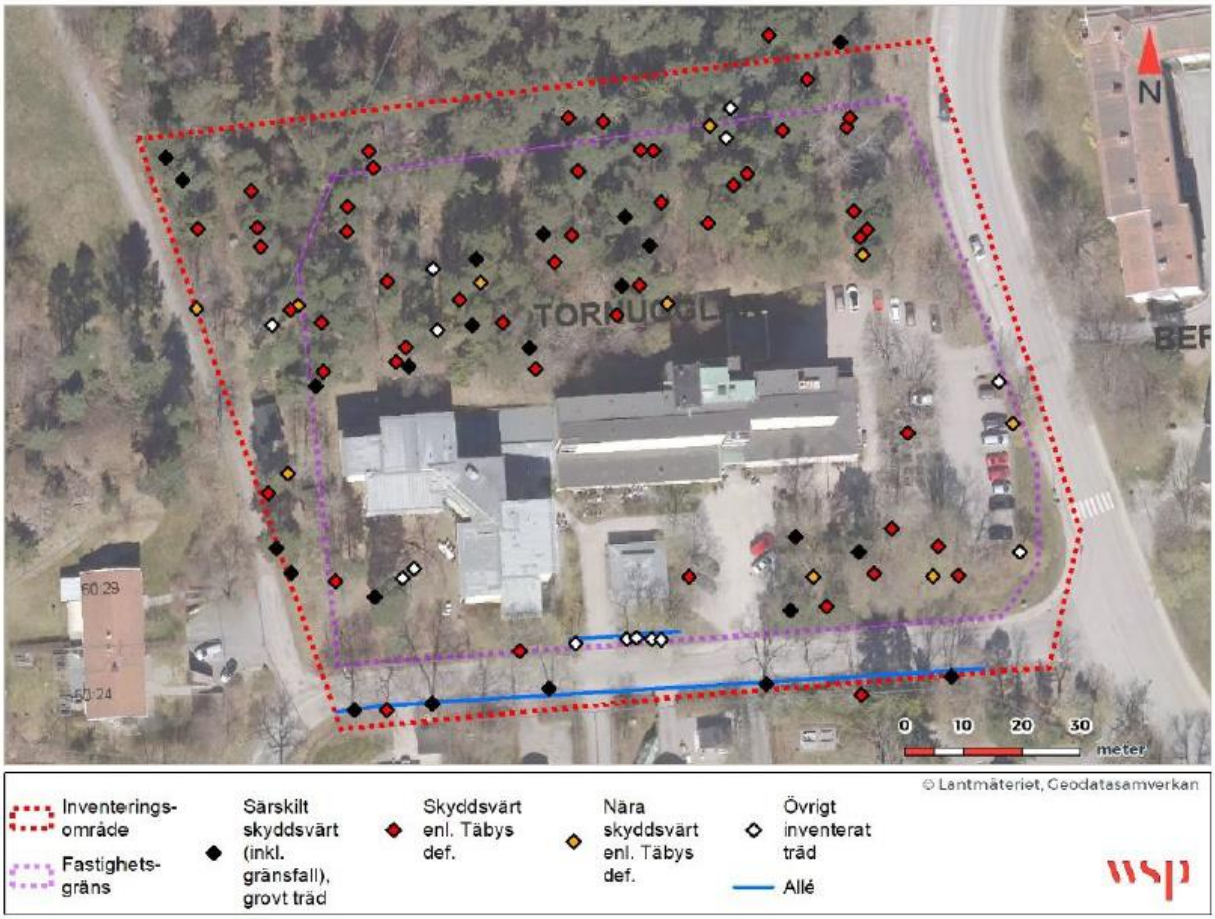


Bilden visar de olika identifierade naturvärdesobjekten, numrerade 1 till 7 och naturvårdsarter identifierade i fält (WSP).

Vid naturvärdesinventeringen delades naturmarken inom planområdet och dess närmaste omgivning in i sju mindre naturvärdesobjekt. Tre av objekten bedömdes vara av naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och fyra av naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).

Vid inventeringarna påträffades fynd av två rödlistade arter (alm och ask) och fynd av två rödlistade respektive fridlysta arter (kungsfågel och tornseglare) inom eller i anslutning till planområdet, men inget kungsfågelbo observerades och tornseglarna var överflygande. Utanför inventeringsområdet observerades även gnagspår av en signalart (vågbandad barkbock).

Naturmarken inom planområdet innehar sammantaget visst till påtagligt naturvärde. Påtagligt naturvärde innebär att varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass inte behöver vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.



Inventerade träd inom planområdet (WSP).

Inom planområdet finns ett flertal träd som klassas som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda. För att klassas som skyddsvärt ska trädet enligt Täby kommuns definition ha en

diameter på minst 40 cm i brösthöjd medan särskilt skyddsvärda träd baseras på bl.a. grovhet och trädålder. Längs Näsby Allé finns även en allé inom planområdet som omfattas av generellt biotopskydd.

2.3.2 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på en ungefärlig höjd av mellan +12 och +24 meter i höjdsystemet RH 2000. Marken sluttar i den norra, högst belägna delen av fastigheten Tornugglan 1 mot söder och de lägsta nivåerna som ligger utmed Näsby Allé.

En översiktlig geoteknisk utredning (WSP, 2019-01-25, rev. 2020-12-02) har utförts av fastigheten Tornugglan 1. I fastighetens södra del utgörs marken av ett tunt lager med lera, cirka 1–1,5 meter, som överlagras av fyllnadsmaterial. I den norra delen av fastigheten finns sandig morän med en mäktighet på cirka 0–2,5 meter. I den nordöstra delen av fastigheten har berg i dagen påträffats. I övrigt har berg påträffats på från cirka 0,5 meter till 2,5 meter under marknivå. Närmast markytan bedöms sprickor finnas i berget enligt den geotekniska utredningen.

2.3.3 Friytor, lek och rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett mindre naturområde med barrblandskog som genomkorsas av stigar. Cirka 700 m öster om planområdet ligger Centralparken som är en stadspark med lekplatser, allmänt bad, tennisplan, utomhus- och seniorgym med mera.

2.3.4 Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Den berörda vattenförekomsten för planområdet är Stora Värtan med beteckning i VISS (vatteninformationssystem Sverige) SE592400-180800. Stora Värtan uppnår inte god ekologisk status p.g.a. belastningen av näringsämnena kväve och fosfor och statusen klassificeras som måttlig. God status ska uppnås till år 2027. Stora Värtan uppnår ej god kemisk status p.g.a. att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS) tributyltenn (TBT) samt de överallt överskridande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. För tributyltennföreningar (TBT) omfattas vattenförekomsten av ett undantag i form av tidsfrist till år 2027. Ett genomförande av planen får inte medföra en ökad föroreningsbelastning på vattenförekomsten.

Planområdet ligger också ovan grundvattenförekomsten Täby-Danderyd (beteckning i VISS SE659439-162852). Grundvattenförekomsten uppfyller gällande miljökvalitetsnormer för god kvantitativ och kemisk status, men det finns en risk att miljökvalitetsnormen för kemisk status överskrids under nuvarande förvaltningscykel (år 2021). Detta beror på att det finns risk för stor potentiell föroreningsbelastning både från diffusa källor som transporter och infrastruktur, men även punktkällor i form av förorenade markområden.

2.4 Teknisk försörjning

2.4.1 Vatten och avlopp

I södra och östra delen av fastigheten finns en vattenledning. Ledningen ligger inom befintligt u-område. Förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten finns i fastighetens sydöstra hörn nära korsningen Näsby Allé och Herkulesvägen.

2.4.2 Ledningar

Utöver vattenledningen som går längs fastighetens södra och östra gräns finns även en elledning som går genom fastigheten i öst-västlig riktning, strax norr om vattenledningen. Ytterligare en elledning finns i den norra delen av fastigheten, liksom i en teleledning i den sydvästra delen. Dessa två ledningar försörjer dock enbart Tornugglan 1.

2.4.3 Värme

Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärmenätet. Uppvärmning sker idag genom enskilt värmesystem.

2.4.4 El

Ellevio är nätägare inom planområdet.

2.4.5 Avfall

Ett avfallshus finns på den södra delen av fastigheten intill Näsby Allé. Tömning sker med sopbil. Närmaste återvinningsstation finns vid Nytorpsvägen cirka 400 m nordost om planområdet.

2.5 Störningar och risker

2.5.1 Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts inom planområdet där det i två av fem provpunkter konstaterats föroreningar överstigande nivåer för känslig markanvändning (WSP, 2020-09-21). I punkten norr om befintlig byggnad, provpunkt 20W01, är halterna PAH högre än riktvärdet för känslig markanvändning. I den andra provpunkten, 20W05, strax norr om Näsby Allé och sydost om befintlig byggnad, påträffades blyhalter överstigande riktvärdet för känslig markanvändning.

Provtagningspunkter i den översiktliga miljötekniska markundersökningen.

2.5.2 Radon

I Täby gäller medelstor risk för radon i marken, varför försiktighetsprincipen ska tillämpas. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert för de boende.

2.5.3 Grundvatten

En översiktlig hydrogeologisk beskrivning (WSP, 2020-03-11) har tagits fram för fastigheten. Enligt SGU:s brunnsarkiv har grundvattennivåerna i angränsande fastigheters brunnar varierat mellan 2 och 6 m, med ett medel på 4 m. Grundvattennivån inom Tornugglan 1 antas ligga på ungefär samma nivå under markytan. Inget grundvatten påträffades vid skruvprovtagningen som utfördes ner till 2 m djup i samband med den geotekniska undersökningen. Fem grundvattenrör har också placerats inom och i anslutning till Tornugglan 1. En grundvattenpromemoria har tagits fram (Sweco, 2021-01-11) där mätvärden från grundvattenrören har redovisats och en bedömning har gjorts av hur planerad bebyggelse kan komma att påverka nivåerna. Tre av grundvattenrören har varit torra vid samtliga mättillfällen. I de två andra rören har grundvattennivåer observerats på mellan +11,08 m och +11,86 m, respektive +10,92 m och +11,18 m. Medelnivåerna för grundvattnet i dessa två rör låg på +11,33 m respektive +11,04 m, vilket är ca 3,2 respektive 2,3 meter under marknivån vid dessa rör.

2.5.4 Risk för skred

Utifrån markens topografi, jordens mäktighet och egenskaper bedöms i den översiktliga geotekniska utredningen (WSP, 2019-01-25, rev. 2020-12-02) att det inte förekommer några problem med markens stabilitet.

2.5.5 Farligt gods

E18 är utpekad som primär transportled för farligt gods. Det minsta avståndet mellan planområdet och E18 är cirka 170 m. Intill trafikplats Roslags-Näsby finns en drivmedelsstation som är belägen ca 210 m från fastigheten Tornugglan 1.

2.5.6 Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller huvudsakligen från E18, Herkulesvägen och Näsby Allé. Enligt Täby kommuns översiktliga kartering av trafikbuller är bullernivåerna inom större delen av planområdet inom intervallet 45–55 dBA. Närmast Herkulesvägen samt i planområdets nordvästra del som ligger närmast E18 varierar bullernivåerna mellan 55–65 dBA.

2.5.7 Dagvattenhantering

I dagsläget omhändertas dagvatten genom naturlig infiltration samt genom ledning till en kommunal dagvattenbrunn i planområdets sydöstra hörn. Därefter leds vattnet via ledning vidare söderut där det efter begränsad rening i en dagvattendamm släpps ut i Näsbyviken som är en del av Stora Värtan. En dagvattenledning finns i Herkulesvägen och servis för dagvatten finns i dagsläget längs med södra och östra sidan av planområdet.

2.6 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

2.7 Riksintressen

2.7.1 Kommunikationer, väg

E18 strax väster om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer.

3 Planförslaget

3.1 Bebyggelse

3.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Inom fastigheten planeras för ett äldrecenter innehållandes både lägenheter i form av särskilt boende för äldre (vård- och omsorgsboende), mellanbostäder (seniorbostäder som inte är biståndsprövade) samt LSS-boende och gemensamma ytor. Planen möjliggör även för centrumverksamhet i det nya vård- och omsorgsboendet i form av exempelvis café eller restaurang. Ett underjordiskt garage föreslås under vård- och omsorgsboendet.

Vård- och omsorgsboende för äldre (även kallat särskilt boende för äldre) riktar sig till den som har en fysisk funktionsnedsättning, psykisk funktionsnedsättning eller demenssjukdom. På

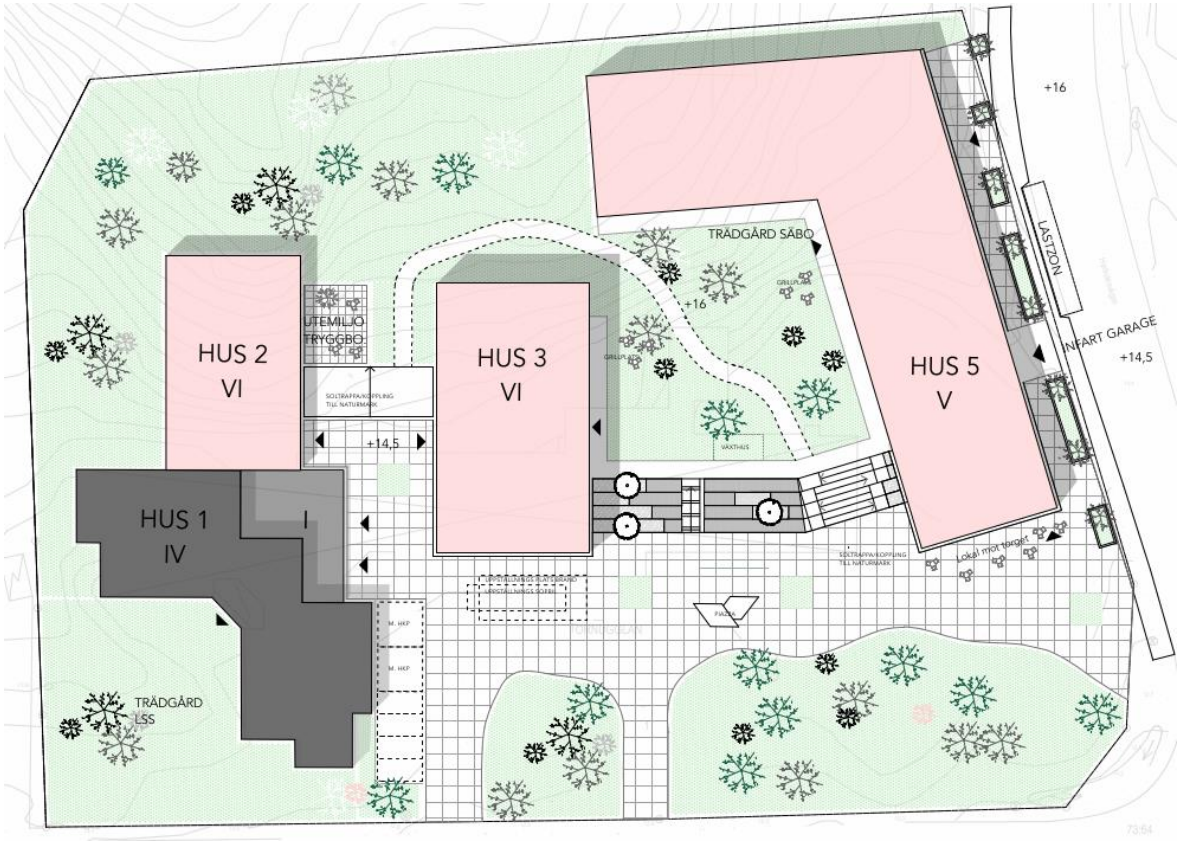
boendena finns vårdpersonal och sjuksköterska dygnet runt. Det finns även tillgång till sjukgymnaster och arbetsterapeuter.

Seniorboende är en boendeform för personer som är eller kommer bli pensionärer inom en snar framtid. På ett seniorboende ordnas ofta gemensamma aktiviteter och de boende har inget särskilt behov utav vård.

Ett LSS-boende, egentligen Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS, avser en insats enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), som innebär en bostad som är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar.

3.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

I planförslaget behålls den befintliga vårdbyggnaden från 1990-talet, kallad Hus 1, medan den äldre byggnaden från 1950-talet rivs. Inom fastigheten möjliggörs för tre nya byggnader, nedan benämnda Hus 2, 3 och 5. Då en byggnad har utgått under planeringsskedet finns inget Hus 4 i planförslaget.



Situationsplan över planförslaget. Upprättad av SR-K

Hus 1 behålls i nuvarande utformning i fyra våningar men med ombyggt entréparti. Huset renoveras invändigt och föreslås innehålla senior- och LSS-boende.

Hus 2 byggs samman på den norra sidan av det befintliga Hus 1. Huset föreslås innehålla seniorbostäder och tillåts bli sex våningar högt.

Hus 3 placeras centralt inom fastigheten. Huset föreslås innehålla seniorbostäder och tillåts bli sex våningar högt. I bottenvåningen ansluts huset till parkeringsgaraget som anläggs under Hus 5 och den upphöjda trädgården.

Hus 5 blir det till ytan största huset inom fastigheten och byggs i vinkel med den längre delen av byggnadskroppen placerad mot Herkulesvägen i öster. Huset tillåts bli fem våningar högt och innehåller vård- och omsorgsboende om 80 lägenheter samt gemensamma ytor. I husets möjliggörs lokaler och under huset anläggs ett parkeringsgarage med in- och utfart från Herkulesvägen. Garaget byggs även samman med Hus 3. Ovanpå del av parkeringsgaraget anläggs en upphöjd trädgård mellan Hus 3 och Hus 5.

Vy över planområdet från sydost. Upprättad av SR-K

Vy av Hus 5 från söder längs Näsby Allé. Upprättad av SR-K.

Vy av Hus 5 från norr längs Herkulesvägen. Upprättad av SR-K.

De nya huskropparna föreslås varieras i höjd och samspela med befintligt hus inom fastigheten. För att freda den småskaliga bebyggelsen i söder, skapas en torgyta söder om äldrecentret som agerar som en buffertzon - en mjuk, grön och social platsbildning i övergången mellan villabebyggelsen och äldrecentret. Prickmark införs i plankartan vilket innebär att inga hus kan uppföras närmare Näsby Allé än det befintliga hus som rivs. Träden intill Näsby Allé bevaras vilket regleras som planbestämmelse.

Huskropparna inplaceras varsamt i samspel med naturen, befintlig bebyggelse och varandra, samt stärker befintlig topografi och parkstruktur. Husen kommer att skapa både kopplingar och stråk samt publika småskaliga rum. Planförslaget eftersträvar att göra så liten inverkan på naturområdet som möjligt samt att minimera sprängningar och andra ingrepp. Samtidigt kommer kvarteret och närområdet öppnas upp mot grönskan genom släpp mellan huskropparna.

För att åstadkomma en lugn och harmonisk gestaltning föreslås ny bebyggelse uppföras med symmetriska former, repetitioner och en tydlig rytm. Varje hus avses få sitt eget individuella utryck samtidigt som husens gestaltning har en röd tråd som tillsammans skapar en helhet. Vald färgpalett för husen bör gå i jordiga naturfärger som samspelar med grönskan och med omgivande bebyggelse.

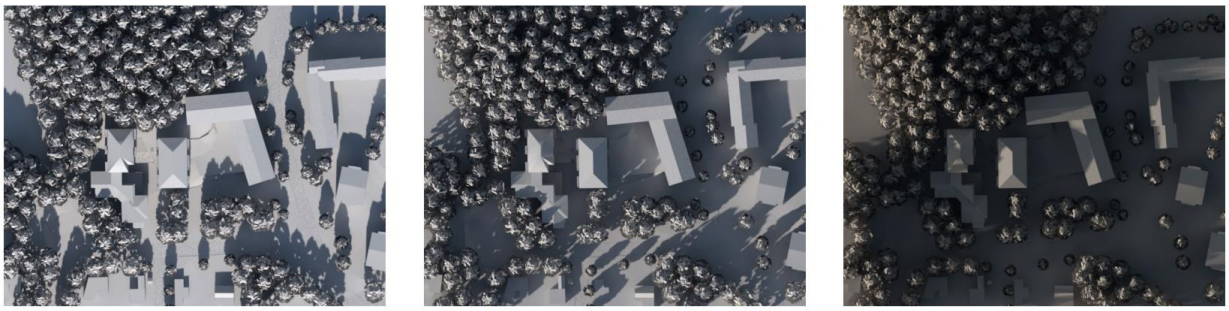
Fasad mot Herkulesvägen. Upprättad av SR-K.

Fasad mot Näsby Allé. Upprättad av SR-K.

Fasad mot väster. Upprättad av SR-K.

3.1.3 Sol och skuggning

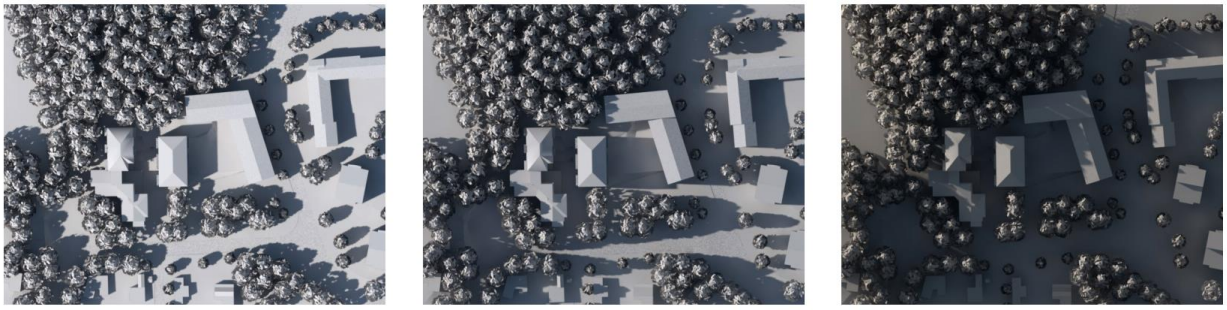
En solstudie av planförslaget har utförts och förtydligats efter samrådet (Gestaltningsbilaga, SR-K, 2021-01-11). Studien visar att vid vår- och höstdagjämning i slutet av mars respektive september sker ingen skuggning av omgivande bebyggelse fram till ca kl 15, då skuggan av Hus 5 når fram till bostadshuset på Örnstigen 5-9. Vid kl 17 står solen väldigt lågt i väster och skuggan från det befintliga Hus 1 når fram till bostadshuset på Örnstigen 3.



21 mars 12:00 | 21 mars 15:00 | 21 mars 17:00

Skuggning vid vår- och höstdagjämning kl 12.00, 15.00 och 17.00 (S-RK)

Vid midsommar når skuggan från Hus 5 bostadshuset på Örnstigen 5-9 omkring kl 17. Då solen står betydligt högre på himlen under sommaren så rör sig skuggan vidare söderut och Örnstigen 5-9 får tillbaka sin kvällssol omkring kl 19. Skuggan når då istället bostadshusen på Örnstigen 1-3.



21 juni 15:00 | 21 juni 17:00 | 21 juni 19:00

Skuggning vid midsommar kl 15.00, 17.00 och 19.00 (S-RK)

Solstudien tar inte hänsyn till den befintliga skuggningen från den byggnad som planeras att rivas inom Tornugglan 1. Även om placeringen och höjden av den planerade bebyggelsen är utformad för att skapa så liten negativ påverkan på omgivningen som möjligt kan planförslaget antas leda till en viss ökning av skuggning för bostäderna på Örnstigen 1-9 under eftermiddag och kväll.

3.1.4 Tillgänglighet

Bebyggelsen ska utformas så att tillgängligheten inom fastigheten blir god. Den största delen av parkeringsplatserna för bilar anläggs i garaget med in- och utfart från Herkulesvägen, men parkering för bl.a. rörelsehindrade anordnas även i marknivå i anslutning till husens entréer.

Ramper och trappor anläggs vid nivåskillnaden mellan torgytan och den upphöjda trädgården ovanpå garagetaket. Cykelparkering anläggs både utomhus samt i cykelrum.

3.2 Gator och trafik

3.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I planförslaget föreslås en viss ombyggnad av Herkulesvägen för att möjliggöra en lastzon för leveranser till vårdboendet. Trottoaren på Herkulesvägens västra sida breddas från dagens cirka 1,5 m till 2,5 m för att förbättra tillgängligheten till fastigheten. Breddningen sker in mot fastigheten
Tornugglan 1 och påverkar inte Herkulesvägens körbanebredd. Breddningen innebär att det mindre dike som finns utmed trottoaren i den nordöstra delen av Tornugglan 1 försvinner och ersätts av andra lösningar för dagvattenhantering. Ingen ombyggnad av Näsby Allé planeras.

3.2.2 Parkering

En trafikutredning (Trivector, 2020-12-04) har tagits fram. I planförslaget möjliggörs ett parkeringsgarage under Hus 5 och Hus 3 med in- och utfart från Herkulesvägen. Eftersom terrängen inom fastigheten sluttar föreslås garaget anläggas i suterrängform där entrén ligger i marknivå och garagetaket blir en del av bostadsgården.

3.2.2.1 Bil

Parkeringsbehovet för bilar inom planområdet är baserat på kommunens parkeringsstrategi för flerbostadshusen, där planområdet är beläget inom det som strategin klassar som zon B (kollektivtrafiknära läge utanför Roslags-Näsby/Täby centrum/Täby Park). Då parkeringspolicyn saknar parkeringstal för vård- och omsorgsboende har ett vårdboende i närliggande Täby Park använts som referensexempel. Utredningen för det vårdboendet är i sin tur baserat på exempel från flera andra vårdboenden som är belägna i motsvarande zon B-lägen.

Inom vård- och omsorgsboendet beräknas de boende inte äga någon bil eller cykel, utan parkeringsbehovet är baserat på efterfrågan hos personal och besökare. Det totala behovet inom Tornugglan 1 beräknas då till 77 bilplatser fördelat på 53 platser för senior- och LSS-boende, samt 24 platser för vård- och omsorgsboendet. Då Ikano bostad förbinder sig att genomföra åtgärder för att minska bilberoendet genom en så kallad Grön resplan, kan antalet parkeringsplatser minska till totalt 70. Av dessa 70 platser är två platser avsedda för bilpool, totalt 16 för besöksparkering och övriga 52 platser är parkering för boende och anställda. Det reducerade antalet platser förutsätter att Ikano bekostar en bilpool och medlemskap under 5 års tid för alla boende inom planområdet samt informerar om bil- och cykelpool före och efter inflyttning. En av de två bilpoolsbilarna kommer också att vara tillgänglig för allmänheten. Vidare ställs exempelvis krav på prissättning för de övriga parkeringsplatserna, kommunikation kring hållbart resande samt krav på möjlighet att lämna och sortera avfall inom fastigheten. En aktivitetsvärd kommer finnas tillgänglig dagtid för hyresgästerna inom fastigheten och ska vara behjälplig med stöttning för frågor angående bilpool och övriga åtgärder som föreslås i den gröna resplanen.

De allra flesta parkeringsplatserna anordnas i garaget, men vissa platser anläggs i marknivå inom fastigheten i anslutning till Hus 1-3, bl.a. för att uppfylla tillgänglighetskraven för parkering för rörelsehindrade.

3.2.2.2 Cykel

Parkeringsbehovet för cyklar inom fastigheten beräknas till 147 platser. Antalet cykelparkeringar för flerbostadshusen bygger på den lägre siffran (20 platser per 1000 kvm BTA) i parkeringstalet för cykel i Täby kommuns parkeringsnorm. Detta då andelen av boende inom Tornugglan som cyklar bedöms vara lägre än populationen i övrigt då gruppen 65+ är den grupp som cyklar minst. För vård- och omsorgsboendet används siffran 0,2 cykelplatser per lägenhet vilket är taget från Järfälla kommuns parkeringsstrategi då Täby kommun saknar parkeringstal för denna användning.

Tillgången och utformningen av cykelparkeringar ska uppmuntra till cykling och platserna bör anläggas så att de blir lättillgängliga och upplevs som trygga och säkra att använda. Merparten av boendeparkeringen för cykel löses inomhus i cykelrum på bottenvåningen i de planerade husen. I anslutning till cykelparkeringarna bör extra service erbjudas så som cykelpump och utrymme för att själv kunna serva sin cykel. Cykelparkering för besökare placeras utomhus med väderskydd och nära entréerna till husen.

3.2.3 Varumottagning, utfarter

En kombinerad lastzon och angöringsplats för färdtjänst anläggs på Herkulesvägen i anslutning till vårdboendet i Hus 5.

För kvarteret Tornugglan föreslås befintliga in- och utfarter mot Herkulesvägen och Näsby Allé behållas, med vissa justeringar i läget. In- och utfarten till garaget placeras mot Herkulesvägen där befintlig in- och utfart flyttas ca 10 m norrut. De två befintliga in- och utfarterna vid Näsby Allé behålls i sina nuvarande lägen med marginal för mindre justeringar. Parkeringsplatser finns på marknivå i anslutning till entréerna för Hus 1-3 och in-/utfarterna möjliggör för sopbilen att göra en rundkörning inom fastigheten vid tömning. Även färdtjänsten kan nyttja denna in- och utfart vid behov. För övriga delar av Tornugglans fastighetsgräns mot Näsby Allé samt den södra delen av Herkulesvägen införs utfartsförbud som planbestämmelse.

3.3 Natur, park, rekreation

3.3.1 Natur- och parkmiljö, friytor

Inom nordvästra delen av Tornugglan 1 behålls stora delar av naturmarken som främst utgörs av barrblandskog av påtagligt naturvärde. Planbestämmelse införs om att marklov krävs för att avverka eller beskära träd. Marklov kan tilldelas utan viteskrav om träden utgör en säkerhetsrisk eller behöver beskäras ur biologisk synpunkt.

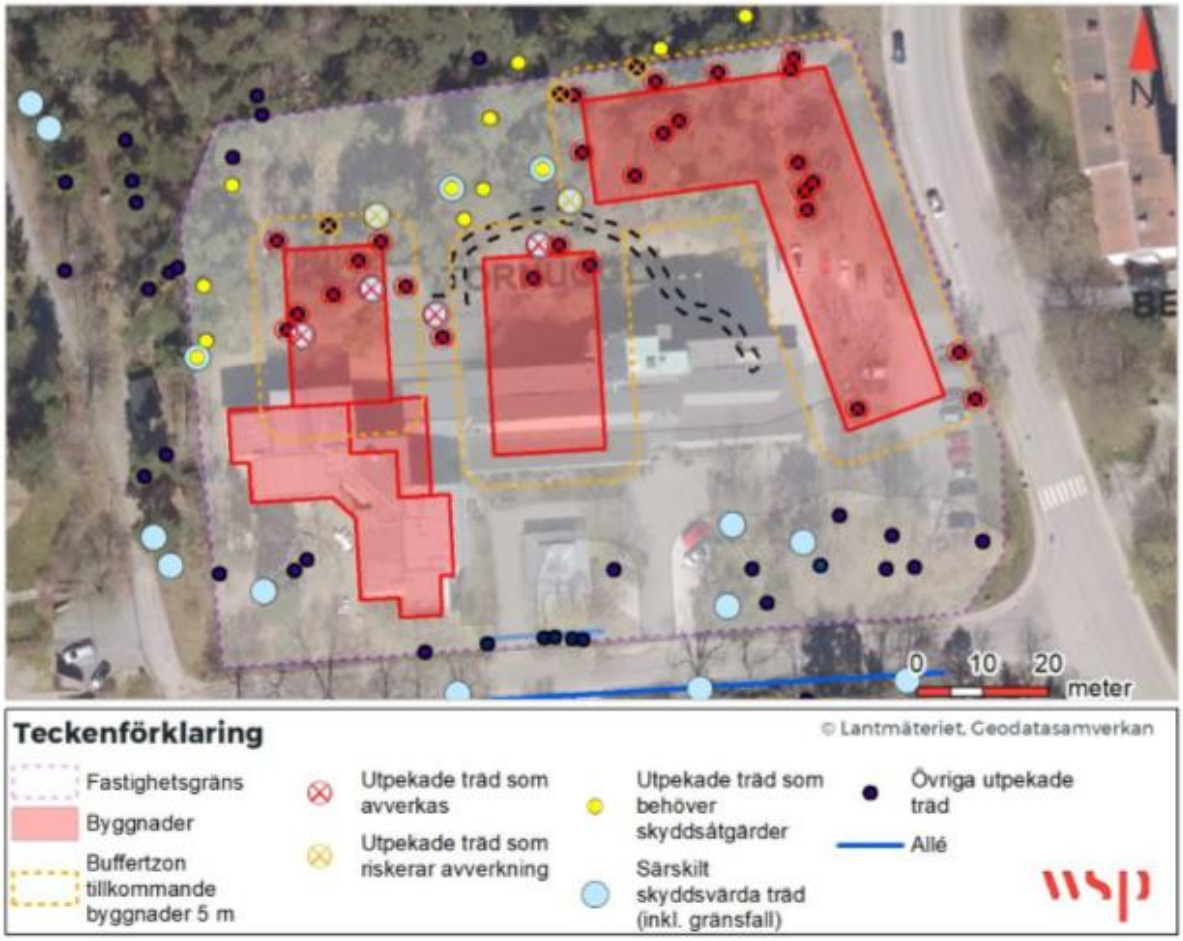
En upphöjd trädgård skapas ovanpå garaget mellan Hus 3 och 5. Trädgården utformas med olika typer av växtlighet, uteplatser, växthus och en vattenränna som fungerar både som dekoration och dagvattenhantering. Trädgården går att nå med både trappor och ramper från söder och ansluter via en gångväg till naturmiljön i norr.

Föreslagen utformning av utemiljöerna inom fastigheten (Sweco).

Söder om den nya bebyggelsen skapas en torgyta inom kvartersmarken. Torgytan delas in i olika rum med hjälp av planteringsytor och förses med olika typer av sittmöjligheter. Centrumlokalen kan även använda torgytan som plats för en möjlig uteservering. Grönytan och befintliga träd mot Näsby Allé bevaras och skyddas med planbestämmelse.

Planförslaget innebär att ett antal skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd behöver tas ner inom fastighetens norra del. En konsekvensbedömning av påverkan på naturmiljön (WSP, 2020-11-13) har tagits fram där de träd som påverkas av den nya bebyggelsen identifierats. Totalt bedöms 26 skyddsvärda, varav 3 särskilt skyddsvärda, träd behöva tas ner för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Utöver detta står ytterligare 1 särskilt skyddsvärt träd inom 5 meter från den föreslagna bebyggelsen och behöver sannolikt tas ner i samband med byggtiden. 11 skyddsvärda träd, varav 3 särskilt skyddsvärda, står utanför byggzonen men tillräckligt nära för att behöva skydd under byggtiden. Utöver dessa träd finns ett flertal skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd inom fastighetens södra och nordvästra delar som inte berörs av planförslaget och dess genomförande, bl.a. allén vid Näsby Allé som bevaras. För

de kvarvarande skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träden införs planbestämmelse om att marklov krävs för att avverka eller beskära träden.



Påverkan på utpekade skyddsvärda träd i planförslaget (WSP).

Påverkan /Skydd	Antal träd >40cm (+ träd strax därunder)	Varav grova/ särskilt skyddsvärda träd (+ träd strax därunder)	Antal övriga träd
Avverkas	18 tall, 6 vårtbjörk, 1 asp, 1 ek (+ 1 vårtbjörk, 2 tall, 1 pil)	3 tall (+2 vårtbjörk)	1 pil (27 cm), 1 tallåga (30 cm), 1 granlåga (25 cm), 1 grantorraka (25 cm)
Avverkas sannolikt	1 tall (+ 1 tall)	1 tall	
Bör skyddas	10 tall, 1 gran	3 tall	1 grantorraka (25 cm)

Påverkan på utpekade skyddsvärda träd i planförslaget i sammanfattande tabell (WSP).

Vid planens genomförande försvinner även skogsbrynsmiljöer med träd, buskar, blommor och örter intill Herkulesvägen. För att kompensera för de naturvärden som försvinner ska kompensationsåtgärder utföras inom fastigheten. Död ved är en bristvara både på lokal och på

kommunal nivå. En ökning av död ved är en möjlig förbättringsåtgärd som kan gynna vedlevande insekter, svampar, lavar och mossor. Den döda veden bör placeras såväl i soligt som skuggigt läge för att gynna olika typer av arter. För att gynna pollinerande insekter och fåglar föreslås ökad förekomst av blommande och bärande växter inom fastigheten vilket även kan gynna rekreationsvärden i området. En blommande äng ska anläggas mot Näsby Allé. Fågelholkar av obehandlat virke föreslås även sättas upp för att gynna småfåglar.

3.3.2 Geotekniska lösningar

En geoteknisk utredning har tagits fram för att undersöka markens geotekniska egenskaper och markstabiliteten (WSP, 2019-01-25, rev. 2020-12-02). Samhällsutvecklingskontoret bedömer med stöd av utredningen att markstabiliteten är tillfredställande och att marken utifrån geotekniska förutsättningar är lämplig för planerad bebyggelse. Föreslagen bebyggelse kan grundläggas med platta på morän alternativt berg. I detaljprojektering när läge och laster är framtagna ska grundläggningen ses över av geoteknisk sakkunnig, där bärighet, stabilitet och sättningar beaktas.

3.4 Teknisk försörjning

3.4.1 Vatten, avlopp och ledningar

Den vattenledning som löper parallellt med Herkulesvägen flyttas ut i gatan för att möjliggöra att Hus 5 kan byggas intill Herkulesvägen.

3.4.2 El

Elförsörjningen avses ske från befintlig nätstation.

3.4.3 Avfall

Uppställningsplats för sopbil möjliggörs intill Hus 5 på Herkulesvägen samt inom fastigheten i anslutning till Hus 1 vid Näsby Allé. Avfall ska tas tillvara i enlighet med kommunens avfallsplan och avfallsföreskrifter samt följa aktuella arbetsmiljöregler och tillgänglighetskrav för både de som hämtar och lämnar avfall. I planförslaget möjliggörs att befintligt avfallshus i planområdets södra del kan finnas kvar om behov finns för det. Ytan för avfallshuset planläggs som så kallad korsmark där enbart komplementbyggnad får uppföras.

3.5 Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1 Förorenad mark

I den översiktliga miljötekniska markundersökningen framgår att två provpunkter innehåller förhöjda halter av PAH:er respektive blyföroreningar, vilka överskrider nivåerna för känslig markanvändning. I exploateringsavtalet regleras att marken ska saneras och att exploatören åtar sig att ta hand om förorenade massor från exploateringen. För att kunna avgränsa området där föroreningarna påträffats kommer kompletterande undersökningar att krävas. Utifrån provresultatet beslutas eventuella åtgärder i samråd med Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd.

3.5.2 Radon

Byggnader ska uppföras radonsäkert och uppföljningen hanteras i bygglovsskedet.

3.5.3 Grundvatten

I grundvattenpromemorian som har tagits fram (Sweco, 2021-01-11) redovisas mätresultat från fem olika grundvattenrör inom planområdet tillsammans med slutsatser om hur föreslagen exploatering kommer att kunna påverka grundvattnet. Den högsta uppmätta nivån för det rör som är placerat inom den plats där garaget föreslås har uppmätts till 11,86 meter över nollplanet. Den lägsta nivån som uppmätts är 11,08 m och den genomsnittliga grundvattennivån i detta rör för de fem mättillfällena låg på 11,33 meter över nollplanet. Golvnivå för garaget väntas bli 12,5 meter över nollplanet och lägsta schaktbotten bedöms vara 11,5 meter över nollplanet.

Slutsatserna är att den planerade bebyggelsen inte antas påverka grundvattennivåerna på ett sådant sätt att kringliggande bebyggelse riskerar att skadas, baserat på de mätningar som gjorts. Dock kan viss inträngning av grundvatten ske under byggtiden beroende på när på året som schaktarbeten utförs. Då kan det bli nödvändigt att tillfälligt eller permanent leda bort grundvatten. Mätningar av grundvattennivåerna kommer att fortsätta för att få ytterligare underlag. Om grundvattnet vid senare mätningar visar på högre nivåer, kan det krävas att byggherren söker tillstånd för vattenverksamhet för att kunna genomföra planen på planerat sätt. Tillstånd för vattenverksamhet söks hos Länsstyrelsen som är den myndighet med tillsynsansvar över all vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd.

Planområdet berör också grundvattentäkten Täby-Danderyd som i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är klassad för dricksvattenförsörjning. Grundvattentäkten används i dagsläget inte för dricksvattenförsörjning, men kan på sikt bli en viktig resurs vid ett förändrat och varmare klimat. Samhällsutvecklingskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att påverka grundvattentäkten.

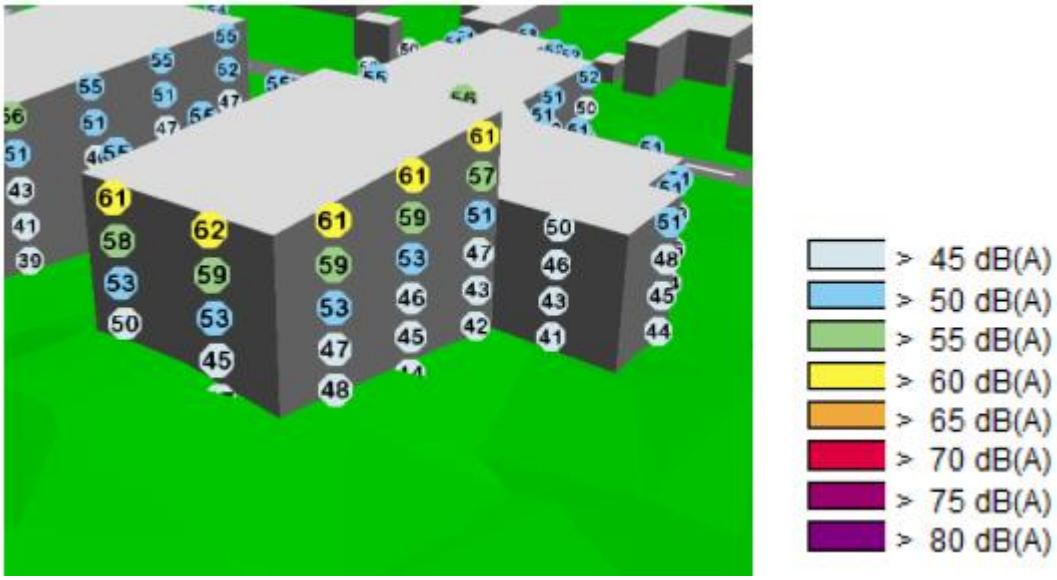
3.5.4 Farligt gods

E18 är utpekad som rekommenderad primärled för farligt gods. Avståndet till vägen är som minst cirka 170 meter och topografin gör att planområdet är väl avskilt från E18. Intill E18 finns även en drivmedelsstation som ligger ca 210 m norr om Tornugglan 1. Höjdmässigt ligger E18 och drivmedelsstationen lägre än planområdet. Den kuperade terrängen nordväst om Tornugglan 1 avskärmar planområdet från E18 och drivmedelsstationen. Detta eliminerar risken för att flytande ämnen från exempelvis en olycka med farligt gods skulle kunna nå planområdet. Topografin och avståndet skyddar även mot värmestrålning från en eventuell brand i samband med olycka med farligt gods. Länsstyrelsens rekommendation är att en separat riskbedömning inte behöver tas fram om riskhanteringsavståndet överskrider 150 m, varför inga planbestämmelser som reglerar skydd mot olyckor har införts i plankartan.

3.5.5 Buller

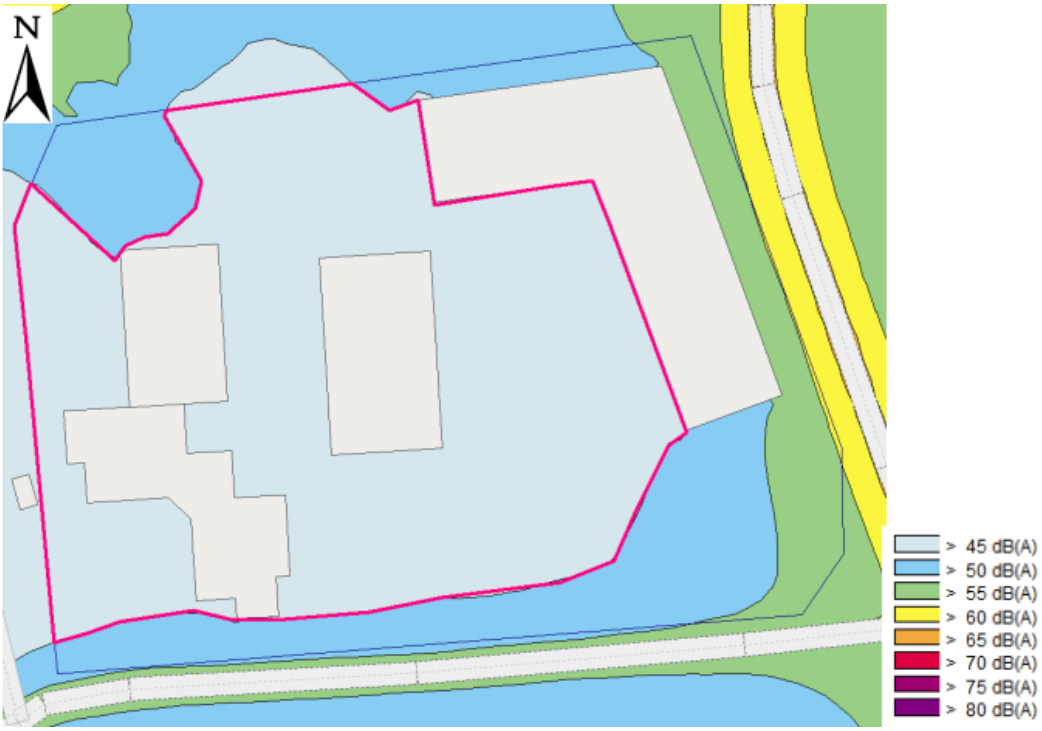
En bullerutredning (Sweco, 2019-04-04, rev. 2020-11-11) av planförslaget har tagits fram. Trafikbullret inom fastigheten kommer huvudsakligen från E18, Herkulesvägen och Näsby

Allé. Den föreslagna bebyggelsen klarar gällande riktvärde om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad med undantag för den översta våningen på Hus 2 där riktvärdena överskrids vid den norra och västra fasaden. För att klara gällande riktlinjer behöver hälften av bostadsrummen i berörda bostäder vara vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå. Även små lägenheter om högst 35 kvm kan anläggas där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA. Bussar trafikerar Herkulesvägen, vilket kan innebära lågfrekvent buller. Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på ljudisolering så att bullret inte överstiger gällande riktvärden för buller inomhus.



Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids för den västra och norra fasaden på den översta våningen av hus 2. I figuren ses Hus 2 i ett perspektiv från nordväst där överskridna värden markerats med gul färg (Sweco).

För uteplatser och balkonger är gällande riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Uteplatser i marknivå som uppfyller riktvärdena kan anläggas inom större delen av planområdet. För balkonger klaras riktvärden på vissa fasader, dock kan balkong anläggas även på fasader som överskrider riktvärden om de boende har tillgång till gemensam uteplats som klarar riktvärdena, vilket kommer anordnas inom kvarteret.



Inom område markerat med lila linje kan uteplats i marknivå som klarar gällande riktlinjer med avseende på både ekvivalent och maximal ljudnivå anläggas (Sweco).

3.5.6 Luftkvalitet

En luftkvalitetsutredning (Sweco, 2019-04-04, rev. 2020-11-11) av planområdet har utförts. Spridningsberäkningar för kvävedioxid och partiklar (PM_{10}) har utförts för planområdet för att jämföra halter mot uppsatta normer och riktvärden.

Resultaten från spridningsberäkningarna visar att luftföroreningar inte är ett problem i planområdet. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid samt PM_{10} klaras för samtliga scenarier. Halterna avtar snabbt från vägen och luftföroreningar från E18 försvårar inte möjligheten att klara miljökvalitetsnormer inom planområdet. Det finns dock ingen lägsta nivå under vilka halterna inte är skadliga, därför är det fördelaktigt med så låga föroreningshalter som möjligt där folk vistas. Detta gäller särskilt inom planområdet där de boende kommer vara äldre och därmed mer känsliga för luftföroreningar. Luftintag bör därför placeras mot innergård eller på taknivå och inte mot Herkulesvägen eller Näsby Allé vilket införs som planbestämmelse. För att minimera risken för exponering för föroreningshalter kan entréer även placeras bort från Herkulesvägen.

Även om beräkningsmodellen inte tar hänsyn till det så förväntas skogspartiet mellan E18 och planområdet ha en viss luftföroreningsreducerande effekt.

3.5.7 Dagvattenhantering

En dagvattenutredning (WSP, 2020-03-23, rev. 2020-11-13) för planförslaget har tagits fram. Inom planområdet föreslås flera olika dagvattenlösningar. Täby kommuns dagvattenstrategi anger att minst hälften av kvartersmarken ska vara grön och/eller genomsläpplig, vilket planförslaget uppfyller då cirka 46 % av marken hårdgörs i planförslaget.

För att omhänderta dagvatten från de hårdgjorda ytorna inom planområdet föreslås att nedsänkta växtbäddar anläggs. För att omhänderta cirka 14 m^3 dagvatten som behövs för att fördröja 10 mm regn krävs cirka 62 m^2 nedsänkt växtbädd med dimensioner enligt ovan. Placering av dessa bör anpassas efter höjdsättningen, så att dagvatten från den hårdgjorda ytan tillåts rinna till växtbäddarna och infiltrera.

Ytterligare cirka 155 m^2 växtbädd föreslås anläggas intill huskropparna för att omhänderta takdagvatten, och gå i linje med att ge en fördröjningsvolym som motsvarar hälften av flödet från ett klimatkompenserat 20-årsregn. Dessa bör anläggas nedsänkta för att även kunna omhänderta dagvatten från andra hårdgjorda ytor. Takdagvatten föreslås ledas till växtbäddarna via stuprör. Växtbäddarnas placering bör planeras utifrån taklutning och var stuprör placeras.

Övrig volym dagvatten som måste fördröjas inom planområdet för att möta kravet på att fördröja ett klimatanpassat 100-årsregn är cirka 110 m^3. Förslagsvis kan denna fördröjning ske i skålade grönytor. Ytbehovet beror på ytmagasinets djup. Om djupet på de gröna ytorna ökar minskar även ytanspråket. Till exempel krävs totalt 1570 m^2 skålad gräsyta om ytmagasinet är 5 cm djupt, och om ytmagasinet istället är 15 cm djupt krävs 650 m^2 skålad grönyta. Utifrån höjdsättningen av området föreslås dessa anläggas i kombination med gröna ytor i den sydvästra delen av området samt på gården mellan Hus 3 och Hus 5. Det är viktigt att ha en genomtänkt höjdsättning av dessa skålade grönytor där en generell lutning bort från byggnaderna skapas för att förhindra att vatten blir stående intill huskropparna. Om infiltrationsmöjligheterna är begränsade bör gräsytorna förses med dräneringsledning samt bräddbrunn. Vid detaljprojektering ska anpassning av de skålade ytorna göras utefter befintliga träds rotsystem så att dessa inte skadas.

De gröna ytorna som är tillgängliga för ytlig fördröjning är begränsade. Därför kan även hårdgjorda ytor behöva användas till fördröjning. Till exempel kan den hårdgjorda ytan veckas och höjdsättas på ett sådant sätt att vatten kan bli stående och fördröjas vid stora flöden. Det är däremot viktigt att det finns ett släpp söderut, så att vattnet rinner vidare söderut innan det stiger upp mot byggnaderna.

Dagvattenhantering	Ytbehov	Magasinsvolym	Krav från Täby kommun
	m^2	m^3	
Växtbäddar	62	14	För hårdgjorda markytor ska fördröjningsvolymen motsvara en volym av minst 10 mm regn
Växtbäddar	155	35	För resterande hårdgjorda ytor (takytor i detta fall) ska fördröjningsvolymen motsvara hälften av flödet från ett klimatkompenserat 20-årsregn.
Skålad grönyta, veckad hårdgjord yta		110	Fördröjningsvolymen ska motsvara ett 100-årsregn, där avtappningen är hälften av ett dimensionerande 20-årsregn
Totalt		**159**	

Tabell över föreslagna dagvattenåtgärder med ytbehov och fördröjningsvolymer (WSP).

Skiss över föreslagna ytor för dagvattenhantering och avrinningens riktning. Ytorna är schematiskt placerade och anpassning vid detaljprojektering ska göras utefter befintliga träds rotsystem så att dessa inte skadas (WSP).

Genom att implementera föreslagna dagvattenåtgärder kan dagvattnet fördröjas och renas enligt Täby kommuns riktlinjer. I beräkningar i StormTac av erhållen rening har antagits att 20 % av dagvattnet från takytan omhändertas i skålad grönyta och resterande 80 % i växtbäddar. Dagvatten från hårdgjorda ytor har antagits omhändertas i växtbäddar. Reningseffekterna är baserade på schablonvärden för markanvändning vilket innebär att det inte är platsspecifika eller exakta värden utan snarare en indikation om hur föroreningsbelastningen kommer förändras. Samtliga undersökta ämnen renas i tillräcklig grad för att efter exploatering, inklusive rening, vara på en nivå under den mängd som

genereras från befintlig markanvändning. Efter rening i föreslagna åtgärder kommer föroreningsbelastningen minska till under dagslägets belastning och som resultat inte ha en negativ påverkan på eller försvåra möjligheten att uppfylla MKN i recipienten 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*
Före	0,35	4,5	0,025	0,045	0,15	0,001	0,015	0,015	0,000065	130	0,65	0,003
Efter inkl. rening	0,15	2,5	0,0055	0,02	0,035	0,00045	0,005	0,005	0,000025	42	0,35	0,00055
Förändring (%)	**-57**	**-44**	**-78**	**-56**	**-77**	**-55**	**-67**	**-67**	**-62**	**-68**	**-46**	**-82**

Beräknade reningseffekter för olika ämnen inom planområdet (WSP).

Eventuella föroreningar i fyllnadsmassor för befintliga byggnader kommer att avlägsnas vid ett genomförande av planen. I så fall bedömer kommunen att föroreningshalterna kommer att minska i det dagvatten som infiltreras när planen är genomförd, jämfört med nuläget.

3.5.8 Översvämningsrisk

Med de föreslagna åtgärderna för att hantera dagvatten, bedömer kommunen att risken för översvämningar utanför planområdet kommer att minska.

3.6 Hantering av fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om någon fornlämning påträffas under planens genomförande ska arbete som riskerar att skada fornlämningen omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen.

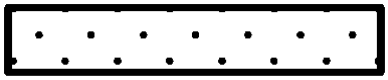
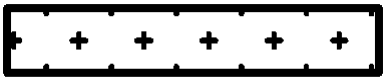
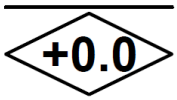
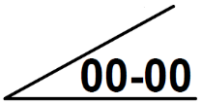
3.7 Precisering av planbestämmelser

Tabell 1

Användningsbestämmelser	*Förklaring/syfte*
GATA	Allmän gata. Bestämmelsen bekräftar befintlig användning av Näsby Allé och Herkulesvägen och möjliggör en breddning av befintlig trottoar på Herkulesvägens västra sida.
NATUR	Bestämmelsen bekräftar användningen inom befintlig naturmark väster om Tornugglan 1.
B	Kvartersmark för bostäder. Inom bestämmelsen ryms senior- och LSS-boende.
C	Bestämmelsen möjliggör att lokaler för centrumändamål kan anläggas i Hus 5 intill Herkulesvägen.

D	Kvartersmark för vårdändamål.
E	Kvartersmark för tekniska anläggningar. Bestämmelsen bekräftar befintlig användning.
P	Kvartersmark för parkeringsändamål

Tabell 2 – egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	*Förklaring/syfte*
e_1	Största tillåtna bruttoarea för centrumändamål inom Hus 5 är 350 kvadratmeter.
e_2	Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader inom den upphöjda trädgården är 30 kvadratmeter.
	Prickmark betyder att byggnader inte får uppföras på marken och syftar till att reglera bebyggelsens placering och begränsa markens utnyttjande. Utvändiga trappor och ramper får anordnas för att möjliggöra god tillgänglighet inom kvartersmarken. Skärmtak över entréer och cykelparkering får anordnas och balkonger från intilliggande bebyggelse får kraga ut över prickmark.
	Marken får endast förses med komplementbyggnader. Utvändiga trappor och ramper får anordnas för att möjliggöra god tillgänglighet inom kvartersmarken. Skärmtak över entréer och cykelparkering får anordnas och balkonger från intilliggande bebyggelse får kraga ut över korsmarken.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplanet. Nockhöjden kombineras med planbestämmelse om största och minsta takvinkel för att säkra att inte fler våningar än planerat kan byggas.
	Bestämmelsen reglerar att takvinkeln ska vara inom de angivna gradtalen. Syftet är att skapa en gestaltning där platta tak undviks samt för att i kombination med bestämmelse om högsta nockhöjd säkra att inte fler våningar än planerat byggs.

I varje lägenhet större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden mellan kl 22.00 och 06.00. För små-lägenheter mindre än 35 kvm ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dBA vid fasad.	
b_1	Marken får byggas under/över med planterbart bjälklag. Bestämmelsen gör det möjligt att anlägga en upphöjd gård med planteringar på taket av parkeringsgaraget.
b_2	Friskluftsintag ska placeras på tak eller sida av byggnad som inte vetter mot Herkulesvägen. Bestämmelsen syftar till att minimera halterna av luftföroreningar i friskluften i vård- och omsorgsboendet då avståndet mellan byggnaden och Herkulesvägen är litet.
Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av 159 kubikmeter dagvatten	Bestämmelsens syfte är att säkerställa att Täby kommuns riktlinjer för dagvattenhantering uppfylls inom planområdet.
n_1	Markytan får inte hårdgöras. Parkering får inte anläggas. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att delar av kvartersmarken fortsatt blir gröna vilket är av vikt för både naturvärden och dagvattenhanteringen.
n_2	Marklov krävs för att avverka eller beskära träd. Marklov kan tilldelas utan viteskrav om träden utgör en säkerhetsrisk eller om de behöver beskäras ur biologisk synpunkt. Om trädet måste beskäras eller avverkas ska det ske i samråd med sakkunnig från kommunen. Bestämmelsens syfte är att skydda de träd som är utpekade som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda.
n_3	Marklov krävs för att avverka eller beskära träd. Marklov kan tilldelas utan viteskrav om träden utgör en säkerhetsrisk, om de behöver beskäras ur biologisk synpunkt eller om det är nödvändigt ur ett samhällsintresse. Med samhällsintresse avses i detta fall ledningsarbete kopplat till ledningar inom u-område. Om trädet måste beskäras eller avverkas ska det ske i samråd med sakkunnig från kommunen.

⊳ ○ ⊲	In- och utfartsförbud. Bestämmelsen syftar till att inga fler in- och utfarter än planerat ska kunna anläggas mot Näsby Allé eller mot den södra delen av Herkulesvägen.

Tabell 3

Administrativa bestämmelser	*Förklaring/syfte*
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att reglera allmänna ledningars läge och att de ska vara åtkomliga. Bestämmelsen kombineras med prickmark.
g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkeringsgaraget inom planområdet.
g_2	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkeringsgaraget inom planområdet.
Tredimensionell fastighetsbildning ska vara möjlig inom planområdet	Bestämmelsen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning inom planområdet.

4 Genomförandefrågor

4.1 Tidsplan och genomförandetid

4.1.1 Tidsplan

Tidsplanen nedan är en preliminär bedömning och redovisar övergripande hur detaljplanen ska arbetas fram och genomföras.

Beslut om att genomföra samråd	kvartal 2 år 2020
Beslut om att genomföra granskning	kvartal 1 år 2021
Beslut om att anta detaljplanen	kvartal 2 år 2021

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft och nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd godkänts.

4.1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

4.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

4.2.1 Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av kvartersmark inom detaljplanen. Täby kommun ansvarar för genomförandet av allmän plats inom detaljplanen.

4.2.2 Huvudmannaskap

Täby kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

4.3 Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns idag tre kända rättigheter. Nya rättigheter kommer att krävas för detaljplanens genomförande. Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser* beskrivs dessa närmare.

4.4 Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.4.1 Plankostnadsavtal

Exploatören och Täby kommun har år 2018 undertecknat ett plankostnadsavtal. Avtalet reglerar ansvar och fördelning av kostnader för arbetet med att ta fram detaljplanen. Genom avtalet åtar sig exploatören att bekosta allt arbete med att ta fram detaljplanen.

4.4.2 Ramavtal

Exploatören och Täby kommun har även undertecknat ett ramavtal år 2019. Ramavtalets syfte är att reglera övergripande kostnads- och ansvarsfördelning för ett framtida genomförande av detaljplanen. Parternas åtaganden regleras närmare i exploateringsavtalet.

4.4.3 Exploateringsavtal

Exploatören och Täby kommun ska upprätta ett exploateringsavtal som reglerar tekniska och ekonomiska frågor samt fördelning av ansvar för andra nödvändiga åtgärder vid genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska vara upprättat och godkänt av kommunfullmäktige i Täby kommun senast i samband med att beslut om att anta detaljplanen fattas. Avtalets huvudsakliga innehåll är bland annat följande:

- Kommunen ansöker om fastighetsreglering av allmän plats med stöd av en upprättad överenskommelse mellan kommunen och exploatören.

- Exploatören överlåter allmän plats till kommunen utan ersättning.
- Exploatören bekostar fastighetsreglering av allmän plats och andra lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande.
- Avsikten är att kommunen bygger ut allmänna anläggningar. Berörda anläggningar är bland annat gångbanan längs med Herkulesvägen och omförläggning av allmänna vattenledningar.
- Exploatören erlägger exploateringsersättning och ersätter kommunen för faktiska kostnader vid utbyggnad av allmänna anläggningar.
- Exploatören erlägger medfinansieringsersättning för sin nytta av Roslagsbanans förlängning enligt vid tidpunkten för beslut om granskning av detaljplanen gällande ersättningsnivåer.

4.4.4 Överenskommelse om fastighetsreglering

Exploatören och Täby kommun ska upprätta en överenskommelse om fastighetsreglering. Överenskommelsen biläggs kommunens ansökan om fastighetsreglering av allmän plats.

4.5 Avgifter, inlösen, ersättning

4.5.1 Avgifter

Exploatören svarar för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen vilket utöver plankostnaderna omfattar bland annat vatten- och avloppsanläggningsavgift enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter och kostnader för anslutning till el och tele/fiber. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten.

4.5.2 Inlösen och ersättning

Planering, projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatören som också överlåter all blivande allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Vidare bekostar exploatören omförläggning av befintliga ledningar och alla fastighetsrättsliga åtgärder som följer genomförandet av detaljplanen. Exploatören erlägger även medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning och bekostar kommunens arbete med att bredda befintlig gångbana till dess anslutning med Centralvägen. Sammantaget utgör exploatörens åtaganden exploateringsersättning för genomförandet av detaljplanen.

5 Konsekvenser av planens genomförande

5.1 Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

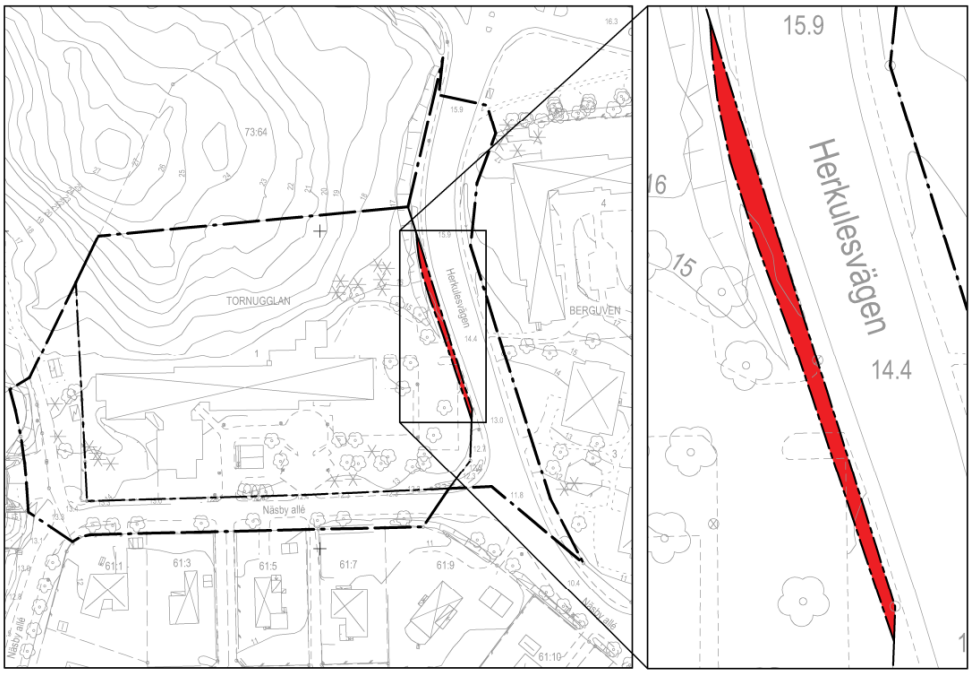
Här nedan följer en sammanfattning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet.

5.1.1 Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Reglering av mark behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen kommer vid genomförandet att regleras över till den kommunalt ägda fastigheten Näsbypark 73:64. Tabellen nedanför redovisar uppskattat antal kvadratmeter som regleras därefter följer en beskrivning av aktuella konsekvenser och åtgärder inom respektive fastighet.

Tabell 4

Fastighet	*Avstår allmän platsmark (kvm)*	*Erhåller allmän platsmark (kvm)*
Tornugglan 1	90	
Näsbypark 73:64		90



Fastighetsreglering. Rött område längs med Herkulesvägen inom planområdet regleras från Tornugglan 1 till Näsbypark 73:64. Förstoringsbild över aktuellt markområde till höger.

5.1.1.1 Tornugglan 1

Fastighetsägaren avstår ett markområde om cirka 90 kvadratmeter. Marken planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Näsbypark 73:64.

Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning och att fastigheten styckas av i flera fastigheter. Parkeringsgaraget kan komma att utgöra en enskild fastighet vilket möjliggörs med planbestämmelsen **P1** i plankartan.

Parkeringsgaraget ska samnyttjas av boende och personal i planerade verksamheter och kan inrättas som en gemensamhetsanläggning. Med stöd av den administrativa bestämmelsen **g1** i

plankartan möjliggörs en anläggningsförrättning för att inrätta en gemensamhetsanläggning. In- och utfart till parkeringsgaraget kan inkluderas i gemensamhetsanläggningen med stöd av bestämmelsen **g2**.

Gemensamhetsanläggning kan behöva bildas även för andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark så som gemensamma gårdar, avfallshantering och markparkering.

Allmännyttiga ledningar förläggs i huvudsak inom allmän plats. Genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, markerat med **u** i plankartan, är det möjligt att söka ledningsrätt för skydd av allmännyttiga ledningar inom kvartersmark.

Fastigheten belastas av ett befintligt vattenkontrakt för kommunala vattenledningar. Kontraktet ger kommunen rätt att ha ledningar inom fastigheten och ersätts med ett avtalsservitut vid detaljplanens genomförande.

5.1.1.2 Näsbypark 73:64

Fastighetsägaren erhåller ett markområde om cirka 90 kvm. Marken planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering från fastigheten Tornugglan 1.

Fastigheten belastas av en befintlig ledningsrätt för tele 0160-10/28. Detaljplanen påverkar inte denna. Detaljplanen bekräftar befintlig teknisk anläggning som ingår i ledningsrätten med planbestämmelsen **E** i plankartan. Fastigheten belastas även av ett avtalsservitut för en transformatorstation. Detaljplanen medför att kapaciteten för befintlig anläggning måste utökas. Detaljplanen medger därför större byggrätt för aktuellt område markerat med **E** i plankartan. För att säkerställa aktuella förutsättningar för upplåtelsen ersätts befintligt avtal med ett nytt vid detaljplanens genomförande.

5.1.2 Allmänt

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

5.2 Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Utifrån nu kända förutsättningar kommer detaljplanens genomförande inte innebära några kostnader för Täby kommun.

5.3 Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en utökning av antalet vårdplatser samt senior- och LSS-boenden i kommunen. Det ökade antalet boende och personal inom planområdet skapar ett bättre underlag för verksamheter i närområdet, där planförslaget möjliggör lokaler för centrumändamål i vård- och omsorgsboendets byggnad. Dessa lokaler kan även skapa nya mötesplatser för de boende i närområdet.

5.4 Miljökonsekvenser

5.4.1 Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att ett antal skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd behöver tas ner för att ge utrymme för den nya bebyggelsen. Husen har placerats utifrån en sammanvägning av att minimera påverkan på naturmarken, minska påverkan på omkringliggande bebyggelse och möjliggöra god tillgänglighet. Fastighetens nordvästra del är i naturvärdesinventeringen utpekat som blandbarrskog av påtagligt naturvärde och bevaras till största del i planförslaget. Planbestämmelser införs som skyddar kvarvarande skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd, inklusive den biotopskyddade allén inom planområdet vid Näsby Allé. För att kompensera för de naturvärden som försvinner ska kompensationsåtgärder utföras inom fastigheten Tornugglan 1. Flytt och nyskapande av död ved, anläggande av blommande äng samt uppsättande av fågelholkar är åtgärder som planeras för att gynna den biologiska mångfalden inom fastigheten och närområdet. Kompensationsåtgärder regleras i avtal med exploatören.

Inom planområdet föreslås dagvattnet fördröjas och renas genom en variation av dagvattenåtgärder såsom genomsläpplig beläggning, skålade gräsytor, växtbäddar och gröna tak. Med de föreslagna åtgärderna så uppfyller planförslaget kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Föroreningsbelastningen från planområdet minskar till under dagslägets belastning för samtliga undersökta ämnen vilket bidrar till möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen (MKN) i recipienten Stora Värtan.

Med nuvarande underlag om grundvattennivåer bedöms inte ett genomförande av planen påverka nivåerna för grundvattnet. Grundvattennivåerna inom fastigheterna ska dock utredas noggrannare för att avgöra om den planerade bebyggelsen påverkar dessa. Om grundvattenfrågan efter utredning blir aktuell bedöms den kunna hanteras i en separat tillståndsprocess för vattenverksamhet.

En buller- och luftkvalitetsutredning har utförts för planområdet. Inga miljökvalitetsnormer för luftföroreningar överskrids. Den föreslagna bebyggelsen kan utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller vid fasad klaras på alla platser med undantag för del av den översta våningen på ett av husen. Trafikbullret kan dock hanteras i lägenhetsutformningen med hjälp av tysta sidor eller smålägenheter.

5.4.2 Bedömning av miljöpåverkan

Inför bedömning om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en undersökning göras. För detaljplaner som bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

5.4.3 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

detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

6 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i Täby kommun i samarbete med planarkitekterna Alexander Larsson, WSP och Martin Wernersson, WSP. Genomförandefrågorna har belysts av exploateringsingenjör Sandra Henze, WSP.

Samhällsutvecklingskontoret

Annelie Mellin
planarkitekt

Christine Forsberg
planchef