

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Annelie Mellin

Detaljplan för fastigheten Tornugglan 1 m.fl., Näsbypark

Innehåll

1	Sammanfattning av planprocessen.....	3
2	Plansamråd	3
2.1	Handlingar.....	3
2.2	Remiss.....	3
2.3	Samrådsmöte.....	3
2.4	Ändringar efter samråd	3
3	Granskning.....	4
3.1	Handlingar.....	4
3.2	Remiss.....	4
4	Inkomna yttranden	4
5	Sammanfattning av yttranden, med kommentarer	5
5.1	Ellevio	5
5.2	Storstockholms Brandförsvär (SSBF)	6
5.3	Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddsnämnd (SRMH)	6
5.4	Trafikförvaltningen.....	7
5.5	E.ON	7
5.6	Socialnämnden	7

5.7	Näsby Fastighetsägareförening	8
5.8	Täby Naturskyddsförening (TNF)	9
5.9	Sakägare 1	10
5.10	Privatperson 1	10
6	Ändringar inför antagande	11
7	Synpunkter som inte tillgodosetts	11

1 Sammanfattning av planprocessen

Planen handläggs med standardförfarande. Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv beslutade 2018-08-27, § 21, att frågan om ett nytt vård- och omsorgsboende skulle prövas genom upprättande av detaljplan.

2 Plansamråd

2.1 Handlingar

Samrådshandlingarna godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2020-04-21, § 68.

2.2 Remiss

Planförslaget har varit på samråd under perioden 2020-05-05 till 2020-06-02.

2.3 Samrådsmöte

Ett digitalt samrådsmöte hölls 2020-05-11 där sex besökare deltog på distans. Samrådsmötet spelades in och lades upp i efterhand på kommuns hemsida.

2.4 Ändringar efter samråd

Planbeskrivningen har efter samrådet förtydligats med avseende på dagvatten, översvämning, grundvatten, potentiella föroreningar och bedömning av markstabilitet.

På plankartan har följande ändringar gjorts:

- Huset närmast Herkulesvägen (Hus 5) har flyttats 2 meter västerut, bort från vägen.
- Användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats i den östra delen av planområdet har justerats något västerut för att möjliggöra en bredare gångväg längs Herkulesvägen.
- E-området som angränsar till Tornugglan 1 utökas något västerut. Placeringen av nätstationen regleras med prickmark.
- Två träd som föreslogs skyddas i samrådshandlingarna har tagits bort då förskjutningen av Hus 5 gör att träden inte längre kan bevaras.
- En egenskapsbestämmelse införs om att centrumanvändning i Hus 5 får uppgå till högst 350 kvm bruttoarea (BTA).
- Byggrätt för befintligt miljöhus har tillkommit på plankartan.

3 Granskning

3.1 Handlingar

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2021-02-09, § 23, beslut om att godkänna planförslaget för granskning.

3.2 Remiss

Granskningen av planförslaget har pågått under tiden 2021-02-15 till 2021-03-08.

4 Inkomna yttranden

Sakägare	Anmärkning
1	Synpunkter.
Myndigheter och andra remissinstanser	
Länsstyrelsen	Inga synpunkter.
Geodataenheten	Inga synpunkter.
Kultur och fritidsnämnden	Inga synpunkter.
SÖRAB	Avstår från att yttra sig.
Stockholm Exergi	Inga synpunkter.
Ellevio	Synpunkter.
Storstockholms Brand-försvär	Synpunkter.
Svenska kraftnät	Inga synpunkter.
Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd	Synpunkter.
Trafikförvaltningen	Synpunkter.
Trafikverket	Inga synpunkter.
E.ON	Synpunkter.
Swedavia Arlanda Airport	Inga synpunkter.

Socialnämnden Synpunkter.

Föreningar

Näsby Fastighetsägare- Synpunkter.
förening

Naturskyddsföreningen Synpunkter.
i Täby

Övriga

1 Synpunkter.

5 Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter på tel 08 - 555 590 00 eller <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>.

Myndigheter och andra remissinstanser

5.1 Ellevio

Ellevio kommer att ersätta den befintliga elnätsstationen strax väster om Tornugglan 1 med en ny station med högre kapacitet för att kunna klara att försörja tillkommande bebyggelse. Generellt förordar Ellevio att byggrättsavgränsningar inte görs i E-områden på plankartan. Befintliga ledningar inom kvartersmark förutsätts skyddas av u-området i planområdets södra och sydöstra del. Vid eventuella markarbeten i närheten behöver kablarna beaktas och skyddas. Kablar i kvartersmark behöver även omfattas av servitutsavtal.

Vidare efterfrågar Ellevio detaljerade uppgifter om lokalytor samt uppvärmningssätt för att kunna göra en korrekt dimensionering av elnätet i området.

Kommentar: Begränsningen av byggrätten inom E-området har skett i samråd med Ellevio och syftar till att säkerställa att den nya elnätsstationen placeras på tillräckligt avstånd från befintlig byggnad inom Tornugglan 1. U-området innebär att inga byggnader eller anläggningar kan placeras inom området, och skyddar därmed kablarna. Befintliga kablar ligger inom u-område och förutsättningar finns därmed för ledningsägare att söka servitut för kablar.

Uppvärmningssätt styrs inte i detaljplanen. Frågan har vidarebefordrats till exploatören.

5.2 Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

SSBF konstaterar sedan tidigare att det inte finns några särskilda riskkällor i närheten av planområdet som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

När det gäller möjlighet till räddningsinsatser har SSBF inga synpunkter i detta skede. Framkomlighet, tillgänglighet och möjlighet till brandvatten behöver dock beaktas i fortsatta projekteringen. Vid släckinsats behöver framkomlighet för räddningstjänstens fordon beaktas. Avstånd mellan angreppspunkt och körbar väg (normalt en väg med bärighetsklass 2, BK2) ska vara maximalt 50 meter.

Om ett underjordiskt garage planeras så är det viktigt att hänsyn tas till om garagetaket ska vara körbart för räddningstjänstens fordon. Om det inte projekteras för att vara körbart så behöver detta tydligt framgå av skyltning eller att fordon hindras att köra ut över garaget. Utrymning behöver i så fall också kunna ske på annat sätt än via räddningstjänstens stegbil.

Baserat på den planerade användningen som äldreboende, mellanboende och LSS-boendet, där boende inte kan förväntas ta sig ut själva, bedömer SSBF att utrymning ska dimensioneras utan hänsyn till räddningstjänstens stegar.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planerat garage är placerat och höjdsatt så att det inte går att köra ut på taket p.g.a. höjdskillnad ner till torgytan söder om garaget.

5.3 Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddsnämnd (SRMH)

SRMH tillstyrker detaljplanen men framför synpunkter på länshållningsvatten, störningar från verksamheter samt förorenade områden.

SRMH påpekar att ett förslag på kontrollprogram för hantering av länshållningsvatten ska skickas in till SRMH i samband med områdets exploatering.

I planområdet planeras för bostäder och verksamheter nära tillsammans vilket kan innebära störning i form av buller och lukt för de boende. Även transporter till verksamheterna och fläktar m.m. kan komma att orsaka buller och störningar.

En miljöteknisk markundersökning har gjorts på fastigheten på uppdrag av exploatören. I en provpunkt har förhöjda halter av en blyförorening påträffats på nivån 1-2 meter under markytan. Föroreningen har inte begränsats i djup- eller sidled. SRMH menar att föroreningen behöver avgränsas för att kunna säkerställa markens lämplighet och att en kompletterande markundersökning därför bör göras.

Kommentar: Synpunkten om länshållningsvatten noteras.

Den verksamhet som tillåts på platsen är, utöver bostäder, enbart centrumverksamhet i en begränsad omfattning. Samhällsbyggnadskontoret bedömer inte att den föreslagna markanvändningen innebär en risk för störningar. Eventuella fläktar och liknande från den verksamhet som kan komma att bedrivas kommer att behöva dimensioneras så att störningar undviks. Detta regleras inte närmare i detaljplanen.

Planbeskrivningen uppdateras med informationen i den översiktliga miljötekniska markundersökningen. En kompletterande undersökning ska tas fram för att avgränsa föroreningen. Eventuella saneringsåtgärder beslutas i samråd med SRMH.

5.4 Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen konstaterar att planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av lågfrekvent buller efter förvaltningens synpunkter i samrådet. De ser det positivt att detaljplanen inte omöjliggör en anpassning av busshållplatsen vid Herkulesvägen. Förvaltningen framhåller att de önskar att kommunen anpassar hållplatsen till förvaltningens riktlinjer (RiBuss), särskilt med tanke på den planerade utbyggnaden av äldrecentret.

Kommentar: Synpunkten noteras. Eventuell ombyggnad av hållplatsen styrs dock inte i detaljplanen.

5.5 E.ON

E.ON meddelar att de undersöker möjligheten att ansluta tillkommande bebyggelse till fjärrvärme. Kontakt är tagen med exploatören.

Kommentar: Synpunkten noteras.

5.6 Socialnämnden

Socialnämnden är i huvudsak positiv till planförslaget, men framför synpunkter på vissa saker. Bland annat tar socialnämnden upp frågor som tillgänglighet, både för anställda och för boende. De menar att det är viktigt att tillgänglighet såväl inomhus som utomhus kan säkerställas. Det är även viktigt att det går att ta sig till och från verksamheterna på ett bra sätt med kollektiva färdmedel. Verksamheten bedrivs dygnet runt och därför är det viktigt även med närhet till kollektivtrafik även nattetid. Vidare bör service i form av apotek, livsmedelsbutik och vårdcentral finnas på gångavstånd för att kunna underlätta för ett normalt liv för de som bor i särskilt boende. Detta finns enligt socialnämnden inte i närheten av planområdet idag.

Socialnämnden nämner också begreppet normalisering, som innebär att personer som bor på särskilda boenden ska ges möjligheter att delta i samhället på lika villkor som övriga medborgare. Socialstyrelsen har utfärdat föreskrifter som ska underlätta denna

normalisering. Bland annat bör särskilda boenden enligt föreskrifterna inte lokaliseras i nära anslutning till annan sådan verksamhet eller andra korttidsboenden såsom korttidshem eller äldreboenden. I planförslaget föreslås LSS-boende i anslutning till äldreboende, vilket inte ligger i linje med föreskrifterna.

Vidare tar socialnämnden upp frågor kring leveranser av varor och avfallshantering, och menar att verksamhet i den föreslagna skalan kommer att generera stora mängder leveranser. De framför att lastning och lossning av varor kan komma att påverka framkomligheten på gång- och cykelvägen. Det är även mycket viktigt att transporten av avlidna från äldreboende kan ske på ett värdigt sätt och med hänsyn till övriga boende i området.

Verksamhetens storlek kommer också att innebära att mycket avfall alstras. Socialnämnden framhåller att det är viktigt att hela kedjan med avfall "från enheter till sopbil" fungerar bra och att det underlättas för sortering av avfall.

Kommentar: LSS-boendet kommer inte att ligga i direkt anslutning till vårdboendet och de båda planerade verksamheterna kommer att ha separata adresser. LSS-boendet kommer att ligga i ett område med blandad bebyggelse med villor och bostadsrätter.

Tillgänglighet inomhus regleras inte i detaljplanen, men krav finns i Boverkets byggregler (BBR) på hur byggnader ska utformas för att krav på tillgänglighet ska uppfyllas. Planförslaget möjliggör att kraven enligt BBR på maximala avstånd från angöringsplats till tillgänglig entré klaras.

Möjlighet kommer att finnas att transportera exempelvis avlidna från vårdboendet på ett etiskt och diskret sätt med bil från garaget som planeras under verksamheten. Gångbanan längs Herkulesvägens västra sida föreslås i planförslaget att breddas ca 1 m jämfört med dagsläget. Samhällsutvecklingskontoret bedömer att framkomligheten kommer att vara tillfredställande även om varutransporter vid vissa tidpunkter kommer att korsa gångbanan mellan lastzonen och byggnaden.

Möjlighet till sortering av avfall är en viktig fråga, men beaktas i samband med detaljerad projektering av byggnaderna och regleras inte i detaljplanen.

Föreningar

5.7 Näsby Fastighetsägareförening

Föreningen anser att huset närmast Herkulesvägen är alltför högt och önskar att det justeras så att det blir två våningar lägre. Vidare önskar föreningen att stor uppmärksamhet ska ägnas åt höjdsättningen så att inte några instängda områden skapas

där fukt och vatten kan bli stående, samt att stor uppmärksamhet ägnas åt att spara så många befintliga träd som möjligt.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret delar inte Näsby Fastighetsägareförenings åsikt om att bebyggelsen närmast Herkulesvägen är för hög. Synpunkter föranleder ingen ändring i planförslaget.

Föreslagen höjdsättning har anpassats efter möjlighet till fördröjning av dagvatten samt för att undvika instängda områden. I planförslaget har avvägningar gjorts mellan bevarande av träd och avstånd till befintliga grannfastigheter. I plankartan regleras förbud mot att fälla träd inom vissa delar för att skydda de mest skyddsvärda träden och framförallt träd utmed Näsby Allé. Syftet är att bevara så många träd som möjligt.

5.8 Täby Naturskyddsförening (TNF)

TNF anser att ingrepp i tallblandskogen helt ska undvikas. Ett relativt litet ingrepp kan medföra stor skada på skogsområdet som helhet. Framförallt är det hus 2 och hus 5 som tränger in i skogen. TNF anser att dessa hus måste utformas och placeras så att ingrepp i skogen inte behöver ske. Vidare anser föreningen att åtgärder i form av uppsättande av fågelholkar och anläggande av blommande äng är vällovliga men att det inte kan kompensera förlusten av ett skogsparti.

TNF ser det som mycket positivt att detaljplanen har kompletterats med en naturvärdesinventering och en konsekvensanalys trots att kommunen bedömt att ingen betydande miljöpåverkan kan antas ske. Föreningen hoppas att sådana inventeringar fortsättningsvis ingår i alla detaljplaner där bebyggelse kan påverka naturmark.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret instämmer i att kompensationsåtgärderna inte kan kompensera förlusten av ett skogsparti. I samband med placeringen av husen har många aspekter beaktats, däribland påverkan på träd och naturmark, men även avstånd till gata, grannar, ledningar med mera. Ingreppet i naturmarken föreslås därför ske där naturvärdena är lägst. Den natur som bevaras får ett starkare skydd jämfört med tidigare då området planläggs som natur och de mest skyddsvärda träden skyddas dessutom med marklov och viten. De kompensationsåtgärder som genomförs syftar till att tillföra strukturer och värden som saknas inom området idag. Eftersom det via inventering har påpekats att det råder brist på död ved syftar kompensationsåtgärderna, i form av högstubbar och faunadepåer, att tillföra detta. Den ängsmark som ska anläggas kommer även gynna områdets pollinatörer och fågelholkarna kommer främja områdets fågelliv.

Samhällsutvecklingskontorets bedömning är att nuvarande förslag på placering är väl avvägd och att påverkan på tallblandskogen inom fastigheten blir begränsad. Övriga synpunkter noteras.

Sakägare

5.9 Sakägare 1

Sakägaren har synpunkter på trafiksituationen och på buller. När det gäller trafik anser sakägaren att den planerade bebyggelsen kan komma att innebära mer trafik och fler transporter än i dagsläget. Näsby Allé är en smal gata där knappt två bilar får plats i bredd, och det kan bli problem med sophämningsfordon mm. Den boende saknar en utredning kring antal transporter till boendet och eventuell caféverksamhet.

Hen anser också att bullersituationen kan påverkas negativt av såväl ökad trafik som minskat antal träd som kan minska bullret och skärma av från E18. Vidare så saknar sakägaren ett resonemang kring den effekt som byggnaden närmast Herkulesvägen kan ge i form av reflekterande ljud och vibrationer. Hen menar också att resonemanget i bullerutredningen måste vara felaktigt när det framgår att det inte är fler än 5 passager men tunga fordon per timme, och att maximala ljudnivåerna är beräknade från lätta fordon. Det måste enligt sakägaren vara fler än så om man räknar in budbilar, matleveranser, postleveranser m.m.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret bedömer att den ökade trafiken till planområdet i stor utsträckning kommer att ske till garaget, med entré från Herkulesvägen. Sopbilar kör idag via Näsby Allé och kommer i planförslaget att kunna fortsätta göra det. Ökat antal boenden kommer troligen att leda till ökad trafik med sophämningsfordon, men kontoret bedömer att ökningen inte kommer att leda till problem med framkomligheten på Näsby Allé.

Fällning av det begränsade antal träd som krävs för att genomföra planen bedöms inte påverka bullersituationen. Bedömningen är snarare att trafikbuller från E18 kan komma att skärmas av om den nya bebyggelsen uppförs enligt planförslaget. I bullerutredningen har hänsyn tagits till reflekterande buller från fasader. Befintlig bebyggelse beräknas inte få ökade bullernivåer på grund av reflektioner från planerad bebyggelse.

Övriga

5.10 Privatperson 1

Personen anser att hen inte fått svar på frågor om smittrafik efter yttranden under samrådsskedet och efter samrådet. Personen menar att kommunen inte utrett om det kan förväntas bli smittrafik på Jungfrustigen. Om så blir fallet bör de berörda på Jungfrustigen också anses vara sakägare, annars behöver kommunen säkerställa att det inte blir någon smittrafik.

Kommentar: Synpunkten från samrådet har noterats och bemötts i samrådsredogörelsen, dock utan namn med hänsyn till dataskyddslagstiftningen GDPR. Samhällsutvecklingskontoret bedömer inte att det föreligger någon risk för märkbar smittrafik på Jungfrustigen under byggtiden. Fastigheten ligger i direkt anslutning till

Herkulesvägen som har koppling till Centralvägen med påfart till E18, vilket innebär att byggtrafiken inte behöver nyttja andra vägar. Samhällsutvecklingskontoret bedömer att risken för smittrafik på Jungfrustigen under byggtiden är begränsad då det finns andra alternativa vägar som är större än Jungfrustigen. Om smittrafik ändå skulle ske på Jungfrustigen och detta skulle innebära problem, kan kontakt tas med Täby kommuns kontaktcenter. Möjlighet finns i så fall för kommunens Trafik- och infrastrukturenhet att vidta eventuella åtgärder.

6 Ändringar inför antagande

Inför antagandet görs följande ändringar i planen:

- Planbestämmelsen n3 justeras i plankartan med förtydligande att träd får avverkas eller beskäras om det är nödvändigt ur ett samhällsintresse, och att samhällsintresset avser ledningsarbete kopplat till ledningar inom planens u-område. Ändringen medför även att planbeskrivningens avsnitt om precisering av planbestämmelser uppdateras.
- Planbeskrivningens avsnitt om föroreningar på sid 18 och 30 revideras och uppdateras med informationen från den översiktliga miljötekniska markundersökningen. Förteckningen över utredningar på sid 6 i planbeskrivningen kompletteras med den miljötekniska markundersökningen.

Ändringarna är inte av sådan omfattning att det krävs en ny granskning.

7 Synpunkter som inte tillgodosetts

Följande synpunkter som inkommit under granskningen har inte tillgodosetts:

- Planerad byggnad hus 5 har inte sänkts med två våningar.
- Hus 2 och hus 5 har inte flyttats för att undgå påverkan på naturmarken i planområdets norra del.
- Ytterligare utredningar kring transporter till boendet har inte tagits fram.

Övriga kvarstående synpunkter från samrådet som inte har tillgodosetts:

- Minskning av byggrätten.
- Huset närmast Herkulesvägen har flyttats 2 meter västerut efter samrådet och inte 10-15 meter som önskats för att minska skuggning och påverkan på bostäderna öster om Herkulesvägen.
- Ianspråktagande av gatuparkering utmed Herkulesvägen till förmån för lastzon har inte ändrats.
- Planbeskrivningen har inte ändrats med avseende på utformning med hänsyn till risker för brott.