

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Emily Lidman & Jussi Haavisto

## Ny detaljplan för fastigheten Azalean 33 – Startpromemoria

### Bakgrund och förutsättningar

#### *Området*

Planområdet består av fastigheten Azalean 33 som är privatägd. Fastigheten är belägen på Furuvägen 20, väster om Gribbylundsvägen och inrymmer idag vårdanläggning. Vårdbyggnaden består av sammanlagt 44 lägenheter/sovrum, dag- och verksamhetsrum, matsal, kök, personalutrymmen, omklädningsrum tvättstuga och dylikt.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad bestående av två tydliga, hoplänkade, byggnadskroppar i olika våningshöjder.



*Azalean 33.*

#### *Tidigare beslut*

Fastighetsägaren, Fastighets AB Furuhöjden, inkom den 18 december 2013 med en planbeskedsansökan för fastigheten. Skälet till ansökan är att hyresgästen på Furuhöjdens Rehabiliteringshem har behov av utökade ytor för att bättre anpassa

Dnr SBN 12/2014-20

vårdverksamheten utifrån dagens och morgondagens efterfrågade behov från kommun och landsting. Ansökan innebär att gällande detaljplan ändras för att överensstämja med rådande förhållanden samt att byggrätten utökas så att en tillbyggnad om 62 kvm primär bruksarea blir möjlig. Samhällsutvecklingskontoret, tidigare stadsbyggnadskontoret, ställde sig positiva till att ändra detaljplanen för fastigheten Azalean 33 och Lov- och tillsynsutskottet beslutade i den 6 maj 2014 att detaljplanen skulle ändras för fastigheten.

#### *Gällande planer*

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030 för Täby kommun antogs av kommunfullmäktige i december 2009. Beslutet om att anta planen vann laga kraft 2011-10-10. Planen aktualitetsprövades 2014. I översiktsplanen är området redovisat som ett område för huvudsakligen bostäder.

Fastigheten omfattas av detaljplanen D 142, detaljplan för fastigheterna Azalean 18 och 31, fastställd den 7 november 1998. Detaljplanen anger att planområdet får användas för vårdboende och bostäder. Planområdet får inte indelas i mer än en tomt.

#### *Pågående planarbete i närområdet*

I närområdet finns inga pågående eller planerade planarbeten.

### **Planförslaget**

#### *Planförfarande*

Föreslagen förändring bedöms ligga inom syftet för gällande detaljplan, varför arbetet bör kunna bedrivas som en ändring av gällande detaljplan. Förslaget omfattar ett tillägg till byggrätten och dess påverkan på omgivningen bedöms bli ringa, varför samråds-kretsen kan hållas liten. Därmed bedöms detaljplanen kunna utarbetas med begränsat standardförfarande enligt PBL (SFS) 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Vid begränsat standardförfarande får samråds-kretsen möjlighet att skriftligt godkänna förslaget vid samrådet. Under förutsättning att samtliga sakägare godkänner förslaget behöver planen inte ställas ut för granskning utan kan gå direkt till antagande. Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2.

Dnr SBN 12/2014-20



Den östra huvudbyggnadens norra fasad i sitt nuvarande utförande. Källa: Fastighets AB Furuhöjden.



Fotomontage av hur vårdbyggnadens norra fasad skulle kunna se ut efter tillbyggnad. Källa: Fastighets AB Furuhöjden.

### Behovsbedömning miljö

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan har inte utförts i samband med planbesked för fastigheten Azalean 33. Detaljplaneändringen medför endast ändring inom fastigheten och nuvarande användning kommer inte att påverkas. Föreslagen förändring innebär ingen ökning av andelen hårdgjorda ytor. Inga andra frågor kommer att prövas i detaljplanen och därför ska inga utredningar genomföras.

### Tidplan

Planarbetet startar och inleds under första kvartalet 2017 med en dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till ändrad detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under andra kvartalet 2017. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av stadsbyggnadsnämnden under tredje kvartalet 2017.

Genomförande av planen kommer att ske omgående när detaljplanen vunnit laga kraft då fastighetsägarna vill utöka sin verksamhet.

Dnr SBN 12/2014-20

**Ekonomiska aspekter**

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med upprättandet och genomförandet av en ändrad detaljplan.

Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar

*Preliminära kostnader under planprocessen*

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 150 timmar.

**Avtal***Planavtal*

Inför upprättandet av detaljplan ska fastighetsägaren teckna plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader för upprättandet av en detaljplan regleras enligt fastställd taxa.

*Servitutsavtal*

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning och samfällid mark.  
Fastigheten belastas av ett gammalt avtalsservitut, villa.

*Arbetssätt och resurser*

För planarbetet kommer det behövas en planarkitekt. Arbetet föreslås bedrivas som ett linjeuppdrag.

Arbetet beskrivs som en detaljplan enligt kategori 1, d.v.s. mindre komplicerad detaljplan med begränsat standardförfarande enligt PBL (SFS) 2010:900.

**Samhällsutvecklingskontorets bedömning**

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att verksamheten som bedrivs inom fastigheten Azalean 33 överensstämmer med gällande plan, D 142 och ligger i linje med översiktsplanen. Upprättande av detaljplanen bedöms kunna ske med begränsat standardförfarande, eftersom en ändring av byggrätten inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten.