

**antagandehandling**

Detaljplan för  
**Fastigheterna Julrosen 100 och  
101, Roslags-Näsby**



## SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att utöka markanvändningen inom fastigheterna Julrosen 100 och 101 för att möjliggöra mer flexibel användning samt för att säkerställa att den pågående skolverksamheten kan fortsätta bedrivas inom planområdet. Följande markanvändningar tillåts inom planområdet: skola, vård, kontor och bostad. Fastigheterna Julrosen 100 och 101 ägs av Svalnäs ekonomiska förening. Sökanden önskar fortsätta bedriva den näringsverksamhet som finns och ansöker därför om ändring av detaljplanen i syfte att göra verksamheten planenlig.

Området ligger i kommundelen Roslags-Näsby strax söder om roslagsbanestationen Roslags-Näsby.

Planen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.



*Orienteringskarta med planområdets läge markerat i kommunen.*

## INLEDNING

### PLANHANDLINGAR

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

### UTREDNINGAR

- PM Akustik Julrosen 100 & 101, 2017-12-22

### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att utöka markanvändningen inom fastigheterna för att möjliggöra mer flexibel användning samt för att säkerställa att den pågående verksamheten kan fortsätta bedrivas inom planområdet. Följande markanvändningar tillåts: bostad, kontor, skola, vård.

### PLANPROCESSEN

Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter 2 januari 2015). I tolkningen för planbestämmelser har allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB använts.



### BAKGRUND

Fastigheterna Julrosen 100 och 101 ägs av Svalnäs ekonomiska förening. I den befintliga byggnaden bedrivs näringsverksamhet, Svalnäs skola och behandling som specialiserar sig på att hjälpa elever med stort behov av särskilt stöd. Verksamheten har tidigare fungerat med stöd av tidsbegränsat lov som löpte ut 2014-07-01. Sökanden önskar fortsätta bedriva denna näringsverksamhet och ansöker därför om ändring av detaljplanen i syfte att göra verksamheten planenlig.

## PLANDATA

### **Lägesbestämning**

Området ligger i kommundelen Roslags-Näsby cirka 200 meter söder om roslagsbanestationen Roslags Näsby.

### **Areal**

Planområdets totala yta är 1 454 kvm. Ytan av fastigheten Julrosen 100 är 1 246 kvm och ytan av fastigheten Julrosen 101 är 208 kvm.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna ägs av Svalnäs ekonomiska förening.



Ortofoto över planområdets läge med berörda fastigheter markerade.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade den 13 september 2013 ett positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Julrosen 100 och 101. Den 13 september 2016 godkände

Stadsbyggnadsnämnden informationen i start-PM daterad 2016-08-23, för utveckling av fastigheterna Julrosen 100 och 101.

## Översiktliga planer

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen tillhör fastigheterna området med nuvarande markanvändning "Huvudsakligen bostäder". Fastigheterna tillhör inte något av de större förändringsområdena.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan S2 från år 1951 medger bostadsändamål. Enligt planen får byggrätten uppgå till maximalt 10% av tomtens yta vid tvåvåningshus. I det här fallet blir det drygt 145 kvm eftersom planområdets yta är 1 454 kvm. Nedan visas utsnitt ur detaljplanen.



Utsnitt ur detaljplan S2 som gäller för fastigheterna Julrosen 100 och 101.

## Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har upprättats och genomförandet av ny detaljplan har inte bedömts medföra risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats för detaljplanen.

## Kommunala beslut i övrigt

### Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla har en policy för hantering av dagvatten tagits fram. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten ska fördröjas och renas, gärna i ytliga och vegetationsbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

### *Dagvattenstrategi*

En dagvattenstrategi för Täby kommun togs fram under år 2016. Strategin anger bl.a. att det ska eftersträvas att hålla hälften av kvartersmarken grön/genomsläpplig och att dagvatten från hårdgjorda markytor ska fördröjas i vegetationsbaserade lösningar med en fördröjningsvolym motsvarande minst 10 mm regn.

### *Näringslivsprogram*

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. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga ges förutsättningar att växa.

### *Parkeringsstrategi Täby kommun*

Täby kommun antog "Parkeringsstrategi Täby kommun" den 10 december 2013. I den fastställdes 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.

### *Miljöprogram för Täby kommun*

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige år 2016. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för kommunen: begränsad klimatpåverkan, giffri miljö, god vattenmiljö, biologisk mångfald och god bebyggd miljö. De mål som främst berör denna detaljplan är begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö. Det innebär bland annat att aktivt verka för att inte öka avrinning av dagvatten jämfört med dagsläget och att bygga för att främja resurssnåla och hållbara lösningar.

### ***Pågående, genomförda och kommande planeringsprojekt i omgivningen***

#### *Fördjupad översiktsplan (FÖP) för den regionala stadskärnan*

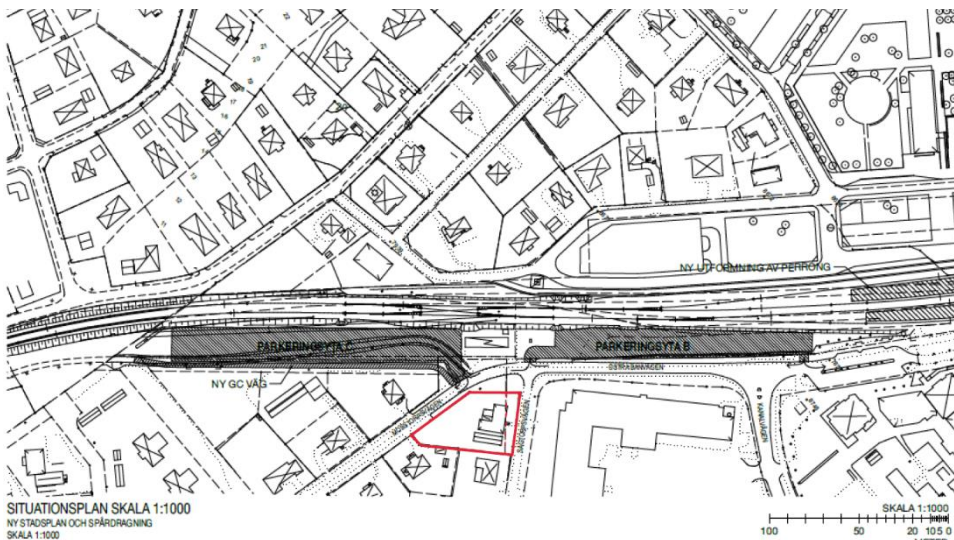
Under 2015 påbörjades arbetet med en fördjupad översiktsplan inom den regionala stadskärnan. Samrådet ägde rum under andra kvartalet 2017. Utställningen planeras ske under fjärde kvartalet 2018 och antaganden beräknas att ske under andra kvartalet 2019.

### *Västra Roslags-Näsby*

Väster om stationen Roslags- Näsby planeras en ny stadsdel. Inom området kommer olika exploatörer bygga cirka 1400 bostäder. Samtidigt kommer kommunen bygga ut gator, ledningar, en stadsdelpark och ett torg. Hela exploateringsområdet planeras vara utbyggt cirka år 2025. Detaljplan för området var på plangranskning under hösten 2016. Detaljplanen är överklagad. Byggstart planeras att ske 2018.

### *Infartsparkering*

Trafikförvaltningen planerar att anlägga en ny infartsparkering, i anslutning till pendeltågsstationen, på den östra sidan om spåren i Roslags Näsby och i närheten av planområdet. Parkeringsplatserna föreslås i anslutning till Östra Banvägen, söder om plattformarna. Planerad infartsparkering utformas för att inrymma cirka 300 parkeringsplatser och väntas leda till ökade fordonsflöden under dygnets mest trafikerade timmar i det anslutande vägnätet. Markparkering med 100 platser uppfördes under år 2017, parkeringsdäck om 200 platser uppförs tidigast år 2020.



*Föreslagna parkeringsytor öster om järnvägen vid Roslags Näsby's pendeltågsstation. Planområdets avgränsning är markerad med rött.*

# PLANFÖRSLAGET

## BEBYGGELSE

### ***Bebyggelsens huvudsakliga innehåll***

Planförslaget innebär att det tillåts att bygga upp till 320 kvm BYA (byggnadsarea) inklusive komplementbebyggelse inom planområdet. Bebyggelse är främst tänkt att användas för skollokaler. Förutom skolanvändningen tillåts även markanvändningarna vård, bostäder och kontor.

### ***Byggnadskultur och gestaltning***

Inom planområdet tillåts bebyggelse i upp till två plan. Ny bebyggelse ska utformas med stor varsamhet och anpassas till befintlig bebyggelse.

## GATOR OCH TRAFIK

### ***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Planförslaget innebär inte några ändringar för närliggande gatunät, gång- och cykelnät.

### ***Parkering, utfarter***

I norra delen av fastigheten finns plats för cirka 5-7 bilar. Dessutom finns en garagebyggnad inom planområdet. Parkeringen ska lösas på kvartersmark. In- och utfart finns mot Sågtorpsvägen men planförslaget tillåter även infart söderifrån från Mosstorpsvägen.

## NATUR OCH PARKER

### ***Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden***

Marken och de geotekniska förhållandena ska undersökas närmare av byggherren inför vidare projektering.

### ***Vattenområden och miljökvalitetsnormer***

Planförslaget medför inte risk för överskridande av miljökvalitetsnormer inom området eller vid anslutande vägar.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Eventuellt tillkommande VA-avgifter betalas enligt gällande taxa.

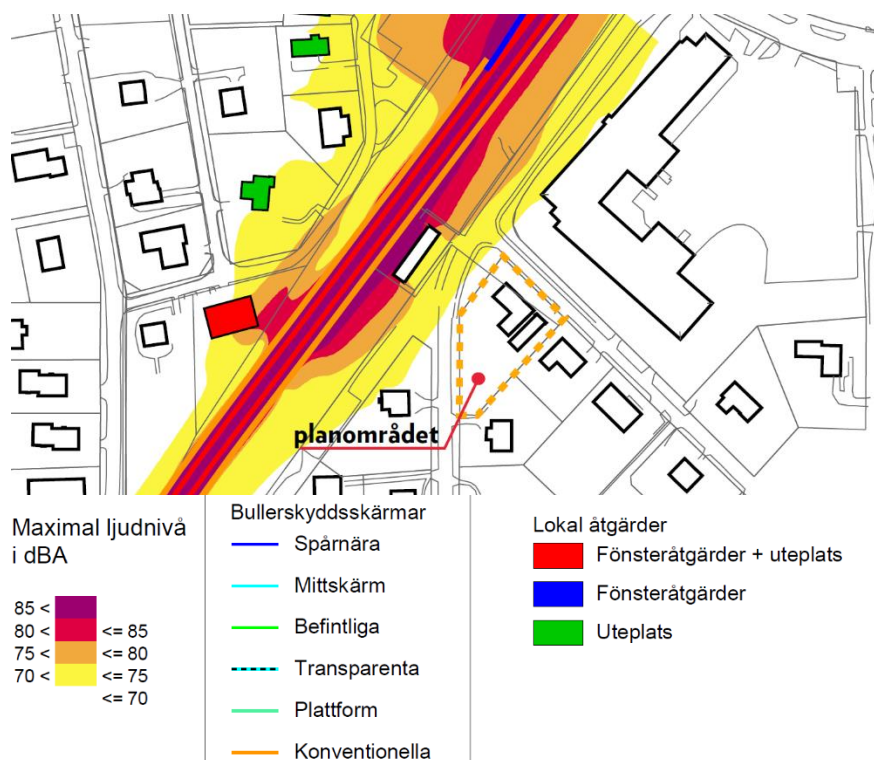
### Avfall

Planområdet kommer att omfattas av avfallshämtning enligt Täby kommuns avfallsföreskrifter.

## ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

En bullerskärm kommer att placeras vid Roslagsbanan. Den kommer att säkerställa att bullernormer för bostäder uppfylls inom planområdet och att gällande lagstiftning och riktlinjer gällande trafikbuller följs.



Maximal ljudnivå från spårtrafik 2 meter över mark, Roslagsbanan, år 2030 (ÅF Infrastructure AB)

Cirka 20 meter från planområdet på andra sidan Mosstorpsvägen, mellan planområdet och Roslagsbanan, finns en likriktarstation. En bullerutredning avseende industribuller från likriktarstationen har upprättats i december 2017. Av den framgår att ljudtrycksnivån utomhus vid fasad för befintlig byggnad inom planområdet bedöms bli ca 31 dBA. Enligt gällande riktlinjer för industribuller ska den ekvivalenta ljudnivån utomhus inte överskrida 50 dBA dagtid, 45 dBA

kvällstid eller 40 dBA nattetid (Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Rapport 6538 april 2015). Ljudnivån inomhus ska inte överskrida 30 dBA (Folkhälsomyndighetens riktlinjer för bullernivå orsakade av störningar från verksamheter, FoHMFS 2014:13). Det innebär att uppmätt ljudnivå håller god marginal till riktlinjerna.

Bullerutredningen beskriver ljudnivån vid befintlig byggnad. Tomtgränsen ligger ca 6 meter närmare likriktarstationen och tillåten byggrätt ca 3 meter närmare än punkten för uppmätt ljudnivå. Då uppmätt ljudnivå håller god marginal till gällande riktlinjer bedöms en annan placering av byggnaden inte förändra ljudnivån så mycket att riktlinjerna inte uppfylls.

### ***Dagvattenhantering***

Planförslaget bedöms inte innebära större avrinning av dagvatten jämfört med dagsläget. Minst 60% av planområdets yta ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID**

Utbyggnad inom kvarteretsmark kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

Genomförandetiden är 5 år från den dag beslut om antagande vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver ändras.

### **ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP**

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av planförslaget.

### **AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI**

Ett plankostnadsavtal har upprättats. Ägaren till fastigheterna Julrosen 100 och 101 ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen. Utifrån kända förutsättningar kommer detaljplanen inte innebära kostnader för kommunen.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### BEBYGGELSE

#### ***Bebyggelsens huvudsakliga innehåll***

Inom planområdet finns en träbyggnad i två plan som användes tidigare som bostadshus. Intill huset finns en garagebyggnad i ett plan. Bostadshusets byggnadsarea uppgår till cirka 150 kvm och garagebyggnadens byggnadsarea till cirka 75 kvm. Huvudbyggnadens långsida är vänd mot Sågtorpsvägen. Idag används den som skolbyggnad.

#### ***Byggnadskultur och gestaltning***

Planområdet ligger i västra utkanten av villaområdet Roslags-Näsby. Mitt emot planområdet, inom fastigheter Kardborren 13, på andra sidan av Sågtorpsvägen finns ett kontorshus i fyra plan uppfört i rött tegel.

### GATOR OCH TRAFIK

#### ***Gatunät, gång- och cykeltrafik***

Fastigheterna är omgivna av Sågtorpsvägen i norr och Mosstorpsvägen i väst. Infart till fastigheterna sker från Sågtorpsvägen.

#### ***Kollektivtrafik***

Planområdet ligger cirka 200 meter från roslagsbanestationen Roslags-Näsby. Tågen från linjerna L27 (Stockholm Östra - Kårsta) och L28 (Stockholm Östra - Österåker) stannar på stationen. Även busslinjerna 639 och 676 (Roslags Näsby station - Mörby centrum - Danderyds sjukhus - Universitetet norra) samt nattbusslinjen 698 (Odenplan - Danderyds sjukhus - Roslags Näsby station - Täby C - Österskärs station) har sina hållplatser vid stationen.

#### ***Parkering***

Inom fastigheten Julrosen 101 finns parkeringar för cirka 5-7 bilar. En mindre garagebyggnad finns inom fastigheten Julrosen 100.

## **RIKSINTRESSEN**

Planen berör inte direkt något riksintresse men planområdet finns cirka 50 meter väster om Roslagsbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikationer.

## **FORNLÄMNINGAR**

Det finns inte några fornlämningar inom planområdet eller i dess närhet.

## **STÖRNINGAR OCH RISKER**

### ***Förorenad mark***

Det finns inte några kända markföroreningar inom planområdet.

### ***Radon***

I Täby gäller medelstor risk för radon i marken, varför försiktighetsprincipen ska tillämpas.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Planområdet är anslutet till allmännyttiga ledningar i Sågtorpsvägen.

### ***Dagvatten***

Recipient för planområdet är Stora Värtan (vattenförekomst SE592400-180800) som utgör en inre del av Östersjön. Den ekologiska statusen är enligt gällande klassning måttlig. Miljö kvalitetsnormen enligt vattenmyndigheten är att god ekologisk status ska uppnås till 2027. Stora Värtan klarar inte god kemisk ytvattenstatus även om man tar hänsyn till de ämnen som undantas med mindre stränga krav (PBDE och kvicksilver). Detta beroende på höga halter tributyltennföreningar (TBT). Miljö kvalitetsnormen är "God kemisk ytvattenstatus" med undantag för ämnena med mindre stränga krav. För den kemiska statusen gäller även en tidsfrist till 2027 för att klara god status för TBT.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

#### ***Fastighetsbildning***

Genomförande av planförslaget kräver inte några fastighetsrättsliga åtgärder. Fastigheterna Julrosen 100 och Julrosen 101 skulle dock kunna slås samman.

#### ***Allmänt***

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

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN

Utifrån kända förutsättningar kommer genomförandet av detaljplanen inte innebära kostnader för kommunen.

### SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget kommer innebära att Svalnäs ekonomiska föreningen kommer att kunna fortsätta bedriva skolverksamhet inom planområdet. Skolan är lättillgänglig då den ligger nära stationen Roslags Näsby.

### MILJÖKONSEKVENSER

#### ***Konsekvenser av planens genomförande***

Planen berör inga riksintressen. Buller bedöms kunna hanteras enligt gällande lagstiftning och riktlinjer. Det bedöms inte föreligga någon risk att den planerade exploateringen försvårar arbetet att uppnå kommunens miljömål eller de fastställda miljö kvalitetsnormerna.

### ***Bedömning av miljöpåverkan***

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, 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.

### ***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 genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening.

## **MEDVERKANDE**

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i Täby kommun i samarbete med Jaroslaw Bartosiak och Lisette Calleberg (WSP).

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Annelie Mellin  
planarkitekt