

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Karolina Ehrén

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2020-04-21

Detaljplan för fastigheten Tornugglan 1 m.fl. – beslut om samråd

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 (Allégården). Den äldre byggnaden kommer att rivas då den inte uppfyller arbetsmiljökraven och istället ersätts med ett nytt vård- och omsorgsboende där lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningen. Den nyare byggnaden inom fastigheten behålls och byggs om. Utöver detta planeras för ytterligare två hus med trygghets- och 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. 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.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen samt miljöbalken. En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats där bedömningen görs att planens genomförande inte innebär risk för betydande negativa konsekvenser, förutsatt att en hydrogeologisk utredning undersöker påverkan på grundvattennivåerna och att en eventuell tillståndsansökan hanteras separat. Hydrogeologisk utredning måste vara genomförd innan detaljplanens granskningsskede. Planen bedöms överensstämma med översiktsplanen. Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, efter 2 januari 2015.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner planförslag för fastigheten Tornugglan 1 m.fl. inom kommundelen Näsbypark i Täby kommun för samråd.
2. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i lagens mening och miljöfrågorna redovisas i planbeskrivningen.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt äldrecenter inom fastigheten Tornugglan 1 som ska rymma vård- och omsorgsboende samt senior-, trygghets- och LSS-bostäder. Den ena av de två vårdbyggnaderna inom fastigheten uppfyller inte längre arbetsmiljökraven och avses rivas och ersättas med ny bebyggelse. Den befintliga byggnad som idag inrymmer Allégårdens vårdboende kommer att behållas och byggas om. Utöver detta planeras för ytterligare två hus med trygghets- och seniorbostäder, ett parkeringsgarage samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen av vård- och omsorgsboendet.

Ikano Bostad AB förvärvade 2018 fastigheten Tornugglan 1 från Täby kommun och inkom den 25 mars 2018 med begäran om planbesked för prövning av en utveckling av vårdboendet Allégården. I planbeskedsansökan föreslogs en sammanhållen bebyggelse om 12 600 kvm BTA ovan mark bestående av särskilt boende, mellanbostäder och gemensamma ytor i form av bl.a. en restaurang. Gällande detaljplan för Tornugglan 1 medger vårdanvändning med en största byggrätt om 6 000 kvm BTA exklusive källare.

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, efter 2 januari 2015.

Planförslagets innehåll

I planförslaget föreslås ett nytt vård- och omsorgsboende i fem våningar intill Herkulesvägen. I husets bottenvåning möjliggörs lokaler för centrumändamål. Under vårdboendet möjliggörs ett parkeringsgarage med infart från Herkulesvägen. På garagets tak bredvid vårdboendet anläggs en gård för de boende. Två nya hus med trygghets- och seniorbostäder i sex våningar föreslås också inom fastigheten. Det befintliga fyrvåningshuset i fastighetens sydvästra del behålls och byggs om till trygghets- och LSS-bostäder.

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 körbanebredd. 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.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen samt miljöbalken. En undersökning om betydande miljöpåverkan för planområdet upprättades i augusti 2018 och uppdaterades inför plansamråd i mars 2020. I den görs bedömningen att planen inte innebär betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas, förutsatt att en hydrogeologisk utredning undersöker påverkan på grundvattennivåerna. Om

grundvattenfrågan efter utredning blir aktuell bedöms den kunna hanteras i en separat tillståndsprocess för vattenverksamhet med tillhörande dispensansökan.

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 utpekad 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 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.

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 miljö kvalitetsnormen (MKN) i recipienten Stora Värtan.

Bebyggelsen utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras. Luftkvaliteten inom planområdet har utretts och halterna underskrider MKN.

Provtagning av fyllnadsmassor inom fastigheten ska utföras för att utreda risken för markföroreningar.

Planförslaget möjliggör för en utökning av antalet vårdplatser samt senior-, trygghets- 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 bottenvåningen av vård- och omsorgsboendet. Dessa lokaler kan även skapa nya mötesplatser för de boende i närområdet.

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Planprocessen

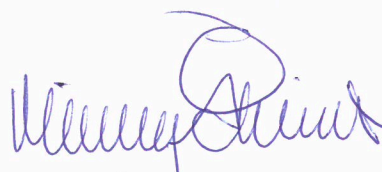
Ägaren till fastigheten Tornugglan 1 inkom med begäran om planbesked den 15 mars 2018. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnads och miljö lämnade positivt planbesked den 27 augusti 2018. Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2018.

Ekonomiska aspekter

Utifrån nu kända förutsättningar kommer detaljplanens genomförande inte innebära några kostnader för Täby kommun. Exploatören står för kostnader för planläggning, bygglov samt planens genomförande i enlighet med gällande taxor och bestämmelser. Ett exploateringsavtal som reglerar planens genomförande och tillhörande kostnader upprättas och beslutas i samband med detaljplanens antagande.



Gregor Hackman
Samhällsutvecklingschef



Mikael Åklint
Avdelningschef

Bilagor:

1. Plankarta med bestämmelser, 2020-03-23
2. Planbeskrivning, 2020-03-23
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-03-23
4. Buller- och luftkvalitetsutredning, 2020-01-27
5. Dagvattenutredning, 2020-03-23
6. PM Geoteknik och översiktlig geoteknisk utredning, 2019-01-25
7. PM Översiktlig hydrogeologisk beskrivning, 2020-03-11
8. Trafikutredning, 2020-03-23
9. Konsekvensbedömning påverkan på naturmiljö, 2020-01-16
10. Naturvärdesinventering, 2019-09-10
11. Påverkan på skyddsvärda träd, 2020-03-05
12. Gestaltningssbilaga, 2020-03-23