

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Annelie Mellin

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-02-09

Detaljplan för fastigheten Tornugglan 1 m.fl., Näsby Allé 54, Näsbypark – beslut om granskning

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 även lokaler för centrumändamål möjliggörs. Den nyare byggnaden inom fastigheten behålls och byggs om. Utöver detta planeras för ytterligare två hus med seniorbostäder samt ett parkeringsgarage under mark. 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.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i lagens mening och miljöfrågorna redovisas i planbeskrivningen.

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 granskning.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt äldrecenter inom fastigheten Tornugglan 1 som ska rymma vård- och omsorgsboende samt senior- 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 seniorbostäder, ett parkeringsgarage samt lokaler för centrumändamål i vård- och omsorgsboendets byggnad.

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.

Planförslagets innehåll

I planförslaget föreslås ett nytt vård- och omsorgsboende i fem våningar intill Herkulesvägen. I huset möjliggörs även 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 seniorbostäder i sex våningar föreslås också inom fastigheten. Det befintliga fyravåningshuset i fastighetens sydvästra del behålls och byggs om till senior- 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. En utredning av grundvattnet inom planområdet har utförts inför granskningen och bedömningen kvarstår att planens genomförande inte innebär risk för betydande negativa konsekvenser.

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 miljökvalitetsnormen (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 vid bygglovsgivningen för att utreda risken för markföroreningar, detta är förankrat med SRMH.

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 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, § 21. Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2018, § 198. Beslut om samråd togs i stadsbyggnadsnämnden den 21 april 2020, § 68. Plansamråd hölls under perioden 5 maj – 2 juni 2020, ett digitalt samrådsmöte genomfördes den 11 maj 2020.

Remiss

Under samrådet har inkomna synpunkter från privatpersoner och bostadsrättsföreningar främst berört att bebyggelsens storlek skuggar och avviker från områdets karaktär och att trafik- och parkeringssituationen i området som helhet behöver ses över. Länsstyrelsen vill se

förtydliganden gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten, risk för översvämningar, ras och skred samt markföroreningar. Ellevio framför att de behöver bygga en ny elnätsstation för att kunna öka kapaciteten i samband med exploateringen. Placering av en ny nätstation behöver ses över. Storstockholms Brandförsvär önskar förtydliganden på hur utrymning ska kunna ske från de olika byggnaderna i planförslaget. Polisen önskar att planhandlingarna kompletteras med ytterligare information om brottsförebyggande åtgärder. Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor samt Trafikförvaltningen framför synpunkter rörande buller från eventuella installationer på bebyggelsen samt lågfrekvent buller från busstrafik.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringar inför granskning

Inför granskningen har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Hus 5 förskjuts 2 meter västerut, bort från Herkulesvägen.
- Användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats i den östra delen av Tornugglan 1 justeras något västerut för att rymma den utökade gångbanan längs Herkulesvägen.
- E-området som angränsar till Tornugglan 1 utökas något västerut.
- Två träd som föreslogs skyddas i samrådshandlingarna har tagits bort då förskjutningen av Hus 5 västerut gör att träden inte längre kan bevaras.
- Egenskapsbestämmelse införs om att centrumanvändning i Hus 5 får uppgå till högst 350 kvadratmeter bruttoarea (BTA).
- Byggrätt för befintligt miljöhus har tillkommit på plankartan
- Planbeskrivningen förtydligas med avseende på dagvatten, översvämning, grundvatten, potentiella föroreningar och bedömning av markstabilitet

För övrigt har mindre kompletteringar och förtydliganden införts i planhandlingarna.

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

Sara Golkar
Avdelningschef plan och exploatering

Bilagor:

1. Plankarta med bestämmelser, 2021-01-11
2. Planbeskrivning, 2021-01-11
3. Samrådsredogörelse, 2021-01-11
4. Buller- och luftkvalitetsutredning, 2019-04-04 (rev. 2020-11-11)
5. Dagvattenutredning, 2020-03-23 (rev. 2020-11-13)
6. PM Geoteknik och översiktlig geoteknisk utredning, 2019-01-25 (rev. 2020-12-02)
7. PM Översiktlig hydrogeologisk beskrivning, 2020-03-11
8. PM Grundvatten, 2021-01-11
9. Trafikutredning, 2020-12-04
10. Grön resplan, 2020-11-11
11. Konsekvensbedömning påverkan på naturmiljö, 2020-11-13
12. Naturvärdesinventering, 2019-09-10
13. Påverkan på skyddsvärda träd, 2020-11-13
14. Gestaltningsbilaga, 2021-01-11