

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Maria Kling

Ny detaljplan för fastigheten Tornugglan 1 – Start-PM

Bakgrund och förutsättningar

Området

Fastigheten Tornugglan 1 är belägen på Näsby allé i Näsbypark och inrymmer Allégårdens vårdboende. Allégården består i dagsläget av 59 lägenheter samt gemensamma lokaler fördelade på två huskroppar i 4 och 6 våningar, den äldre byggnaden är från 1950-talet och den nyare från 1990-talet.



Lägesbild

Tidigare beslut

- Planbeskedsutredning för fastigheten Tornugglan 1, Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, 2018-08-27

Gällande planer

Översiktsplanen ÖP *Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030* anger att den nuvarande användningen för aktuellt område huvudsakligen är bostäder. Fastigheten ligger i anslutning till markerat utvecklingsområde för park/natur.

Tornugglan 1 ingår inte i *Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna*, men ligger i direkt anslutning till denna. Området direkt norr om Tornugglan 1 är utpekad som park/natur.

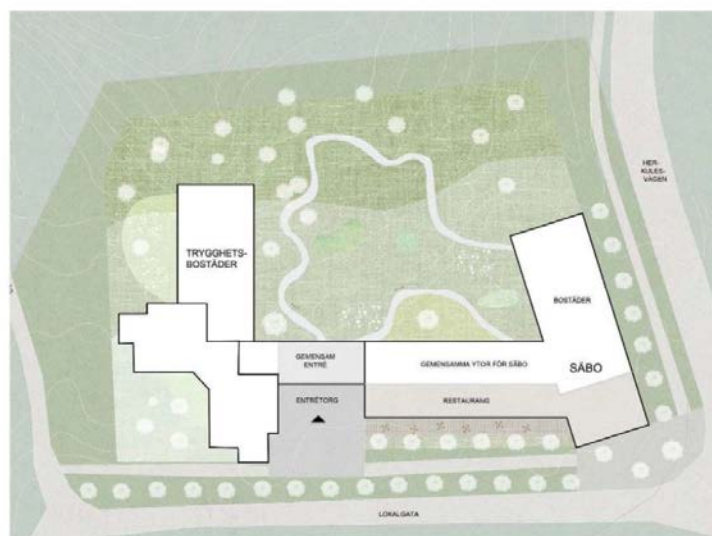
Fastigheten omfattas av gällande *Detaljplan för kv. Tornugglan, (Allégården) inom kommundelen Näsby park i Täby kommun*, laga kraft vunnen 1992-12-07. Detaljplanen medger vårdanläggning och bostäder med en största sammalag bruttoarea på 6 000 kvadratmeter. Fastigheten omfattas inte av fastighetsplan.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Allégårdens vårdboende. Då den äldre delen av vårdboendet inte uppfyller arbetsmiljökraven så föreslås byggnaden rivs och ersätts med en ny byggnad medan övriga delar av vårdboendet rustas upp och byggs till. I ansökan om planbesked föreslås ny bebyggelse i fem våningar med en total omfattning av ca 12 600 kvadratmeter BTA inom fastigheten, medan nyare skisser visar alternativ med fler framtida etapper och en totalyta på drygt 14 000 kvadratmeter BTA. I förslaget möjliggörs både lägenheter i form av särskilt boende (vård- och omsorgsboende), mellanbostäder (senior- eller trygghetsbostäder som inte är biståndsprovade) samt gemensamma ytor, till exempel restaurang.



Perspektiv med volymförslag för ny bebyggelse. Illustration SR-K AB

TORNUGGLAN
SITUATIONSPLAN 1:500

Skiss på förslag till situationsplan från planbeskedsutredningen. Illustration SR-K AB

Under planarbetet kommer bland annat buller, dagvatten, partiklar, geoteknik, naturvärden, parkeringsbehov och bebyggelsens omfattning och läge inom fastigheten att studeras vidare.

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter januari 2015.

Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2.

Behovsbedömning miljö

En undersökning (tidigare kallad behovsbedömning) har upprättats för Tornugglan 1. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen berör inte något riksintresse. De miljöfrågor som identifierats bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet. Särskild miljöbedömning bedöms därför inte behöva upprättas.

Tidplan

Planarbetet startar och inleds under sista kvartalet 2018 i dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under andra kvartalet 2019. Planen beräknas kunna tas upp för antagande i SBN under första kvartalet 2020.

Genomförande av planen kommer att ske etappvis efter att den vunnit laga kraft där boende inom fastigheten kan flyttas mellan byggnaderna under rivnings- och byggskedet.

Ekonomiska aspekter

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

Beroende av hur omfattande den nya byggnaden blir, kan eventuell ombyggnad av kommunal gata och korsning bli aktuell.

Preliminära kostnader under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 710 timmar.

Avtal

Planavtal

Inför upprättandet av ny detaljplan har fastighetsägaren tecknat plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader för upprättandet av detaljplanen regleras enligt fastställd taxa.

Servitutsavtal

Fastigheten berörs inte av något servitut.

Arbetsätt och resurser

Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2. Planarbetet utförs som linjeuppdrag i samarbete med konsult från WSP.

Plankategori

Detaljplanen bedöms som mindre komplicerad (kategori 3).

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positivt till att pröva en om- och tillbyggnad av befintligt vårdboende genom upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Tornugglan 1. Upprättande av detaljplanen bedöms kunna ske med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet:

- Buller
- Partiklar
- Geoteknik
- Dagvatten
- Naturvärdesinventering
- Parkeringsnorm för vård- och omsorgsboende