

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Sofi Tillander

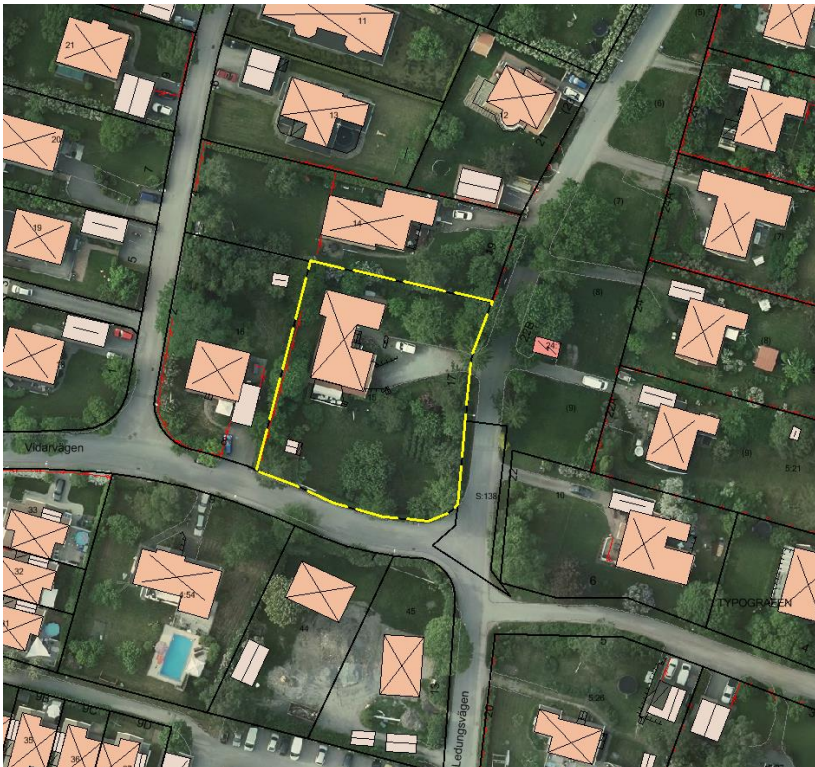
Ändring av detaljplan för fastigheten Boktryckaren 15, Ledungsvägen 17, Täby kyrkby – Startpromemoria

Bakgrund och förutsättningar

Området

Planområdet består av fastigheten Boktryckaren 15 i Täby kyrkby. Den ägs av företaget Cabavo AB. Fastigheten gränsar till Ledungsvägen och Vidarvägen. Övriga gränser kantas av kringliggande villafastigheter.

Fastigheten omfattar 1947 kvadratmeter och är bebyggd med ett friliggande bostadshus. Huvudbyggnaden utgör ca 120 kvm. Byggnaden är i tegel. En komplementbyggnad i form av en friggebod finns på fastigheten. Den utgör ca 10,5 kvm.



Lägesbild

Dnr SBN 2014/373-20

Tidigare beslut

Begäran om planbesked avseende att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra avstyckning av fastigheten Boktryckaren 15 inkom den 11 december 2014. Lov- och tillsynsutskottet beslutade den 18 augusti 2015 meddela sökanden positivt planbesked och uppdrog åt stadsbyggnadsnämnden att pröva frågan om att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen genom att ändra detaljplanen.

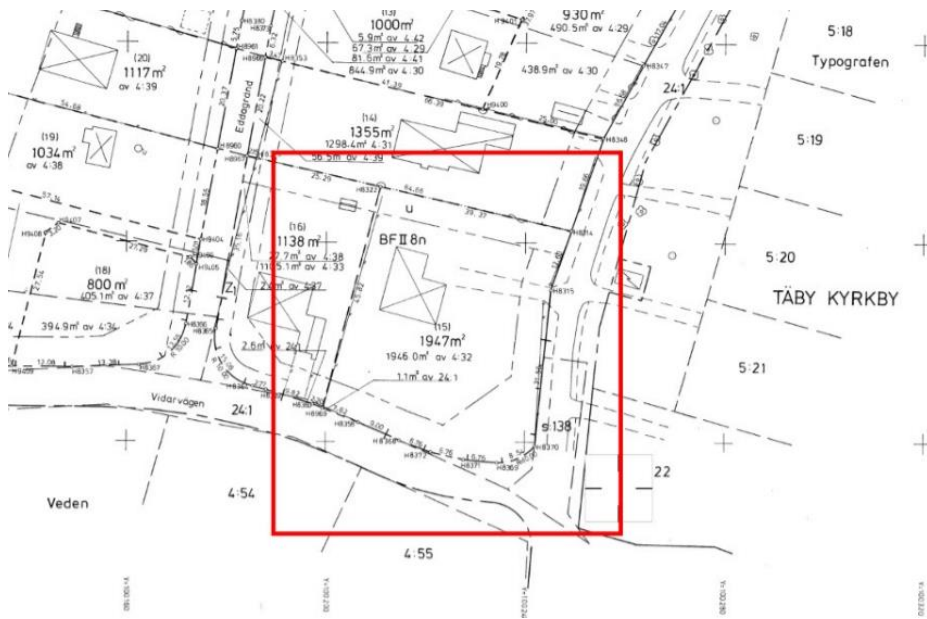
Gällande planer

I kommunens översiktsplan, antagen 2009 och aktualitetsprövad 2014, är användningen för området, där fastigheten är belägen, utpekad som huvudsakligen bostäder.

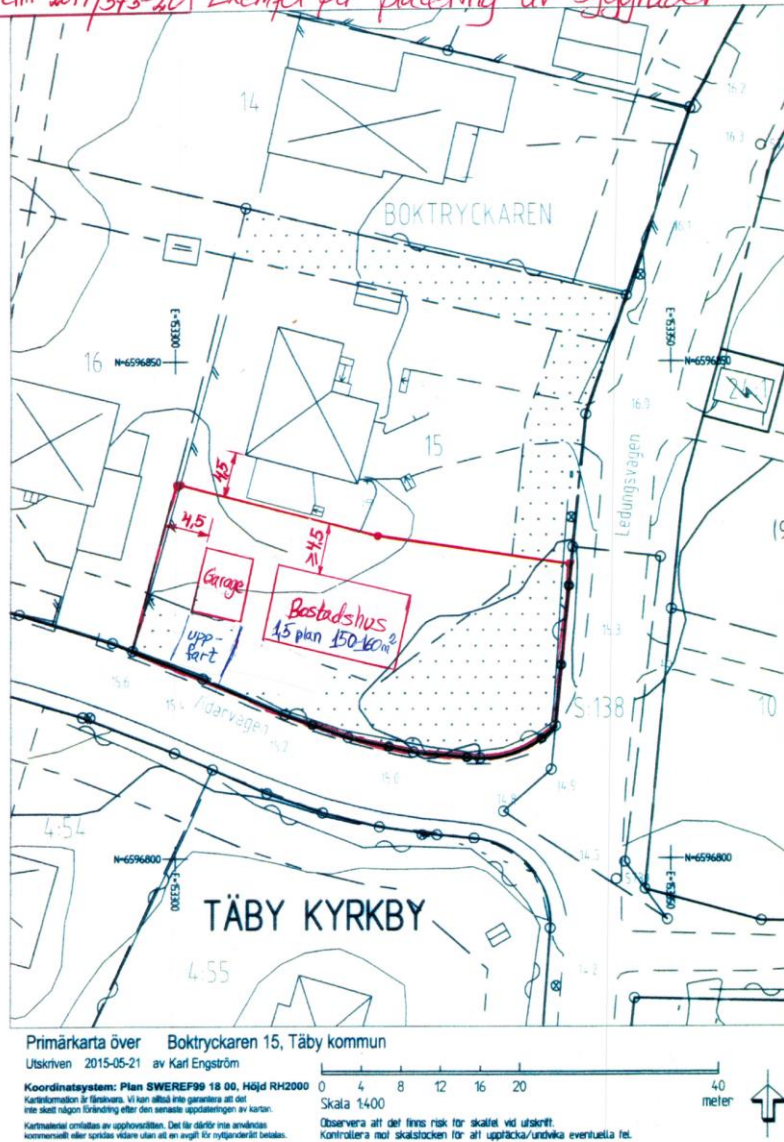
Fastigheten omfattas av detaljplan S224, fastställd 1986. Detaljplanen anger användningen friliggande enfamiljshus högst i två plan. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras med en våningsyta som motsvarar högst 20 % av tomtytan. Som våningsyta räknas inredningsbar del av vindsvåning. Härutöver får en garage- eller gårdsbyggnad uppföras med en våningsyta av högst 40 kvm. Den totala byggnadsarean får ej överstiga en fjärdedel av tomtarean. Endast en huvudbyggnad får uppföras, huvudbyggnaden får inte inrymma mer än en bostadslägenhet. Inom fastigheten finns ett u-område med mark tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar. Mot Vidarvägen och Ledungsvägen finns ett utfartsförbud.

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan 0160-0103/1987. Denna indelning gäller sedan 2011 som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. För att möjliggöra den föreslagna avstyckningen behöver denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävas.

Dnr SBN 2014/373-20

*Utdrag från aktuell fastighetsplan*

dnr 2014/373-20 Exempel på placering av byggrader



Sökandes skiss för förslaget

Planförslaget

Planförfarande

Förslaget innebär att gällande fastighetsindelning upphävs för att möjliggöra att den delas upp i två fastigheter, med en ny gräns 4,5 m söder om befintlig huvudbyggnad. Det innebär att två fastigheter kan bildas, en fastighet med gräns mot Ledungsvägen och en fastighet söder om befintlig huvudbyggnad som gränsar mot Ledungsvägen och Vidarvägen, fastigheternas areal blir cirka 1142 kvm respektive cirka 805 kvm. Befintlig huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnad föreslås stå kvar på den större fastigheten. Bilden ovan är en skiss från fastighetsägaren som visar ett förslag på möjlig delning. Faktiska gränser sätts av lantmäteriet vid fastighetsbildning.

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande kan användas när åtgärden i fråga är av mindre betydelse och endast berör en liten samrådskrets. Begränsningen av standardförfarandet innebär att samrådskretsen ges möjlighet att aktivt godkänna förslaget vid samrådet, varvid förslaget inte behöver ställas ut för granskning. Godkänns förslaget inte av hela samrådskretsen, behöver förslaget ställas ut för granskning.

Behovsbedömning miljö

I samband med planbeskedsutredningen utfördes en preliminär behovsbedömning med slutsatsen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för denna ändring.

Tidplan

Planarbetet inleds under första kvartalet 2018, i dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har klarlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under första kvartalet 2018. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av stadsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2018.

Genomförande av planen kommer att ske omgående efter det att planen vunnit laga kraft.

Dnr SBN 2014/373-20

Ekonomiska aspekter

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

Detaljplaneändringen föranleder inga kommunala investeringar.

Preliminära kostnader under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 50 timmar.

Avtal*Planavtal*

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

Arbetsätt och resurser

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

Plankategori

Arbetet beskrivs som en detaljplan enligt kategori 1, d.v.s. mindre komplicerad detaljplan med begränsat standardförfarande enligt PBL (SFS) 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att fastigheten Boktryckaren 15, efter att fastighetsindelningsbestämmelsen upphävts, kan delas i två stycken ändamålsenliga bostadsfastigheter för villabebyggelse.