

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Sofi Tillander

Ändring av detaljplan för fastigheten Stekpannan 1, Gribbylund– Startpromemoria

Bakgrund och förutsättningar

Området

Planområdet består av fastigheten Stekpannan 1 i Gribbylund. Den ägs av företaget L. Looft AB. Fastigheten är belägen längs med Stenhagsgränd. I nordost gränsar området till ett fornlämningsområde. Övriga gränser kantas av kringliggande villafastigheter.

Fastigheten omfattar 3 886 kvadratmeter och är bebyggd med ett boningshus och ett garage. På fastigheten finns även en äldre uthuslänga. Huvudbyggnaden utgör ca 100 kvm.



Lägesbild

Dnr SBN 2014/344-20

Tidigare beslut

Begäran om planbesked avseende att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra avstyckning av fastigheten Stekpannan 1 inkom den 25 november 2014.

Ansökan kompletterades med ny skiss 2015-02-17. Lov- och tillsynsutskottet beslutade den 10 mars 2015 meddela sökanden positivt planbesked och uppdrog åt stadsbyggnadsnämnden att pröva frågan om att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen 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 D058, fastställd 1991. Detaljplanen anger användningen friliggande villor i högst två våningar. Del av fastigheten är prickmark, det vill säga reglerad som mark som inte får bebyggas. Den säkerställer ett avstånd till den fornlämning som finns inom och intill aktuell fastighet. Fastigheten är reglerad med bestämmelsen q som innebär "värdefull miljö, sådan förändring inom befintlig miljö får ej företas som förvanskar dess yttre form och dess allmänna karaktär". Fastigheten får bebyggas med bostäder med lägre exploatering. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 kvm. Fastigheten får bebyggas med primär bruksarea till 1/5. På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad får endast inrymma en lägenhet. Därutöver får där så prövas lämpligt additionsbostadunderstigande 50 kvm primär bruksarea inredas förutsatt att tomtens area överstiger 1000 kvm. Största byggnadsarea i kvadratmeter per tomt för garage, uthus etc. är 40 kvm. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Garage och uthus skall placeras minst 1 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i tomtgräns med likartad byggnad på granntomten.

Två fornlämningar finns inom planområdet, dels ett gravfält och dels en boplats. Del av gravfältet som sträcker sig inom planområdet är reglerat med prickmark. Den del som finns utanför planområdet är allmän platsmark. Boplatsen sträcker sig över hela fastigheten Stekpannan 1. I samråd med Länsstyrelsen bedömdes att fornlämningarna inte är något hinder för avstyckningen till nya villafastigheter så länge prickmarken i gällande detaljplan ligger kvar. Enligt planuppdraget skulle en arkeologisk förundersökning genomföras innan planarbetet startades. Den 12 augusti 2015 bedömde Länsstyrelsen att en förundersökning inte behövs. Det åligger fastighetsägaren att genomföra och bekosta en arkeologisk utredning efter att detaljplanen beslutats och innan bygget kan starta.

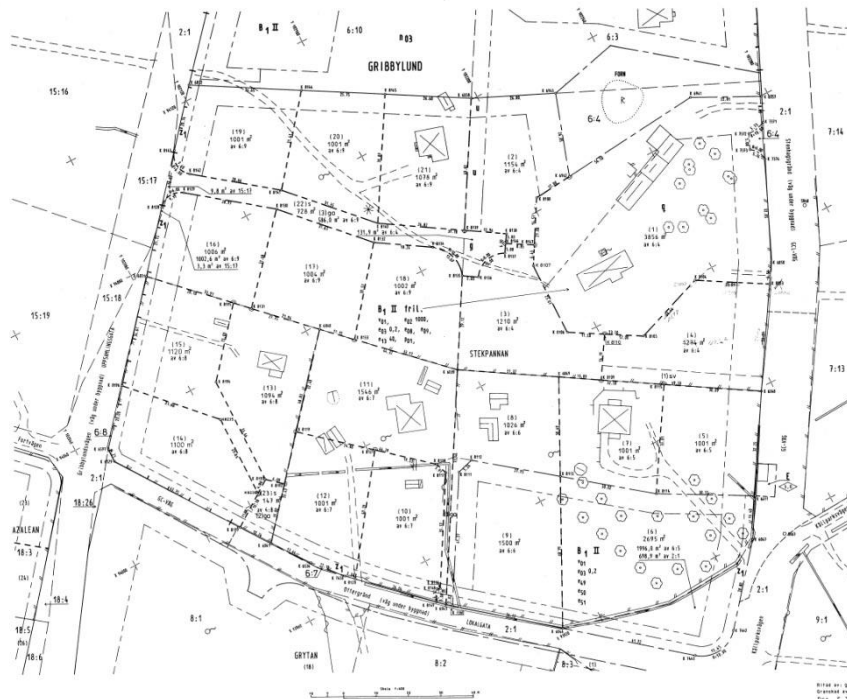
Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan 0160-F059. Denna indelning gäller sedan 2011 som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. För att möjliggöra den föreslagna avstyckningen behöver denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävas.

PLANKARTA med
 förslag till
 FASTIGHETSPLAN
 för del av
 Kv STEKPANNAN
 i Täby kommun

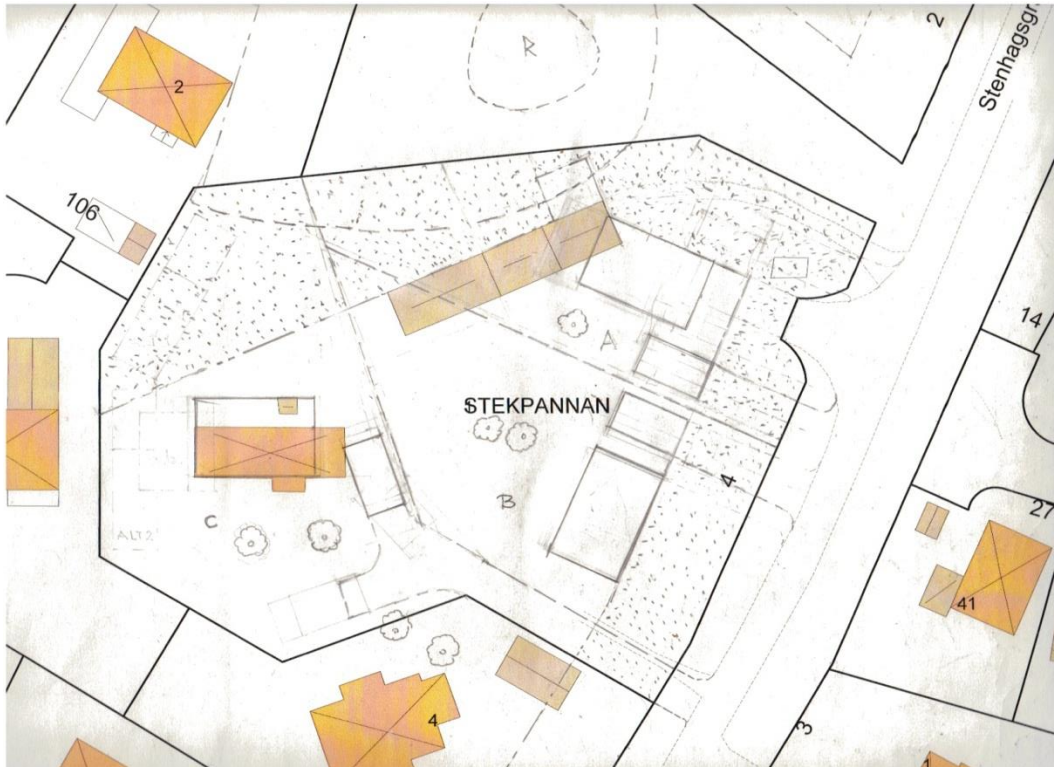
Plankartan upprättad via
 utdrag av kartoutdraget
 1802-27-02

Esbjörn Arvidsson
 Stadsbyggnadsförvaldare

Teknisk utvärdering, se Projekt 18100
 detaljplanförslaget för tilläggs- och ändringsbeslut
 2018-01-29



Utdrag från aktuell fastighetsplan



Sökandes skiss för förslaget

Planförslaget

Planförfarande

Förslaget innebär att gällande fastighetsindelning upphävs för att möjliggöra att den delas upp i tre villafastigheter. Bilden ovan är en skiss från fastighetsägaren som visar ett förslag på möjlig delning. Fastighet A är 1220 kvm, fastighet B är 1050 kvm och fastighet C är 1616 kvm. Faktiska gränser sätts av lantmäteriet vid fastighetsbildning. Sökande föreslår att flytta befintlig huvudbyggnad och förråd till en annan kommun. Gällande detaljplans bestämmelse q är en varsamhetsbestämmelse och utgör inte rivningsförbud. Flytt eller rivning av byggnader är en förutsättning för att möjliggöra avstyckning av befintlig fastighet till tre nya fastigheter. Den 14 juni 2016 beslutade Lov- och tillsynsutskottet att bevilja rivningslov för rivning av fritidshus och garage/förråd. Gällande prickmark planeras ligga kvar och en arkeologisk utredning ska genomföras efter att planen antagits. Infart föreslås anordnas från Stenhagsgränd.

Dnr SBN 2014/344-20

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

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.

Dnr SBN 2014/344-20

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 Stekpannan 1, efter att fastighetsindelingsbestämmelsen upphävts, kan delas i tre stycken ändamålsenliga bostadsfastigheter för villabebyggelse.