

## Detaljplaneändring för fastigheten Boktryckaren 15, Täby kyrkby

### PLANBESKRIVNING



*Planområdets läge i kommunen (röd prick)*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva fastighetsbestämmelserna för fastigheten Boktryckaren 15 för att därigenom möjliggöra delning av fastigheten. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrade.

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar denna planbeskrivning och tillägg till planbestämmelser. Någon plankarta har inte upprättats eftersom enbart administrativa bestämmelser, som inte redovisas i plankartan, upphävs.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening.

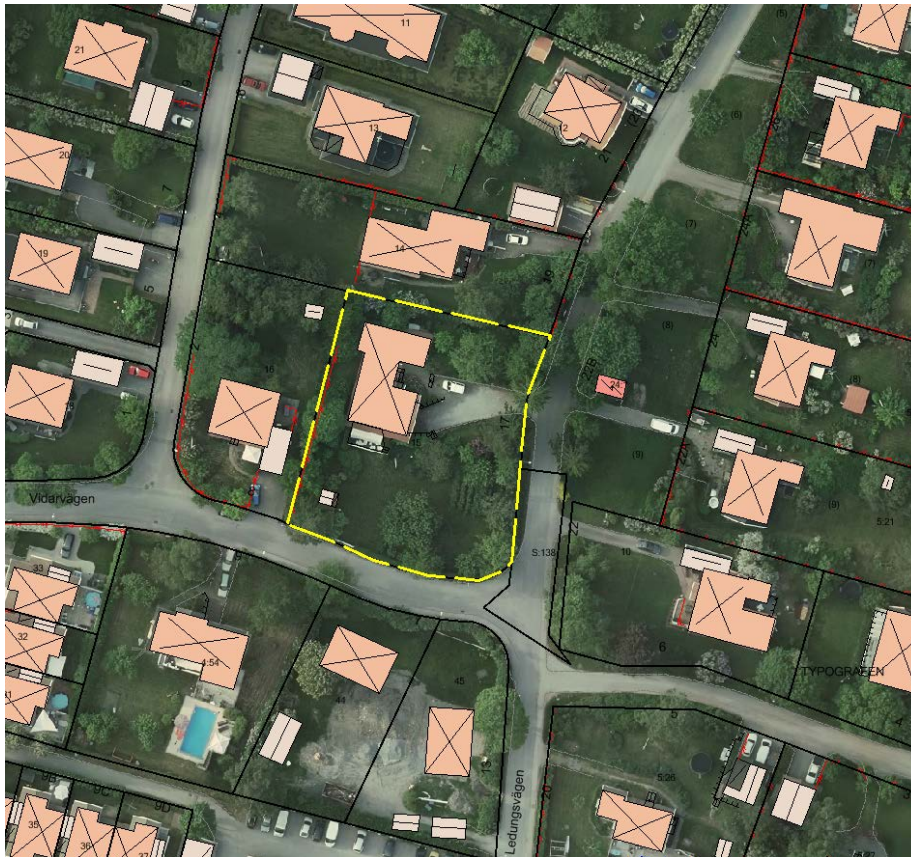
## PLANPROCESSEN

Planen upprättas med processen för standardförfarande för att upphäva bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden som anges i 4 kap 18 § PBL 2010:900 i enlighet med 5 kap 38c § PBL 2010:900.



## PLANDATA

Planområdet består av fastigheten Boktryckaren 15. Fastigheten gränsar till Ledungsvägen och Vidarvägen. Övriga gränser kantas av kringliggande villafastigheter. Fastigheten omfattar 1947 kvadratmeter och är i privat ägo.



Planområdet (gul streckad linje) med kringliggande fastigheter som kan beröras av förändringen

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

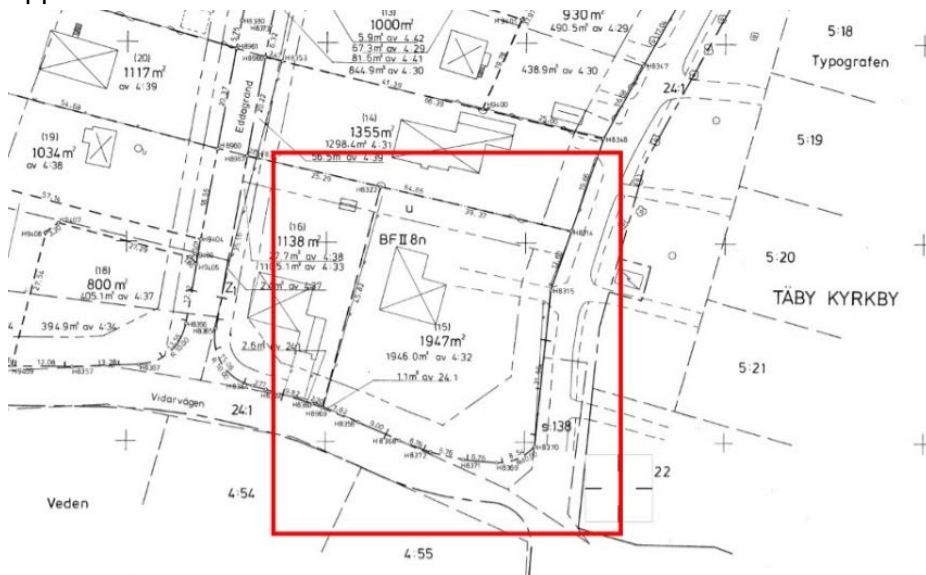
I kommunens översiktsplan, antagen 2009 och aktualitetsprövad 2014, är användningen för området där fastigheten är belägen, utpekad som huvudsakligen bostäder.

### ***Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelingsbestämmelse, förordnanden***

Fastigheten omfattas av detaljplan S224, fastställd 1986. Detaljplanen reglerar användningen som bostäder och att fristående hus i högst två våningar får uppföras. Minsta fastighetsstorlek är reglerad till 800 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras med en primär bruksarea inklusive inredningsbar del av vindsvåning som motsvarar högst 20% av tomtarean. Därutöver får en garage- eller gårdsbyggnad uppföras med en sekundär bruksarea av högst 40 kvadratmeter. Dock får den totala byggnadsarean icke överstiga en fjärdedel av tomtarean. Inom den aktuella fastigheten gäller bestämmelsen att vind ej får inredas. Högst en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostadsrum ej inredas. En huvudbyggnad och ett uthus eller garage får uppföras inom fastigheten. Uthus eller garage ska placeras på ett minsta avstånd om 1 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad får uppföras till en byggnadshöjd om 7,3 meter och uthus eller garage till en byggnadshöjd om 2,5 meter. Inom fastigheten finns ett u-område med mark tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar. Mot korsningen Vidarvägen och Ledungsvägen finns ett utfartsförbud.

### ***Gällande fastighetsplan***

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



Utsnitt ur gällande fastighetsplan 0160-0103/1987



***Kommunala beslut i övrigt***

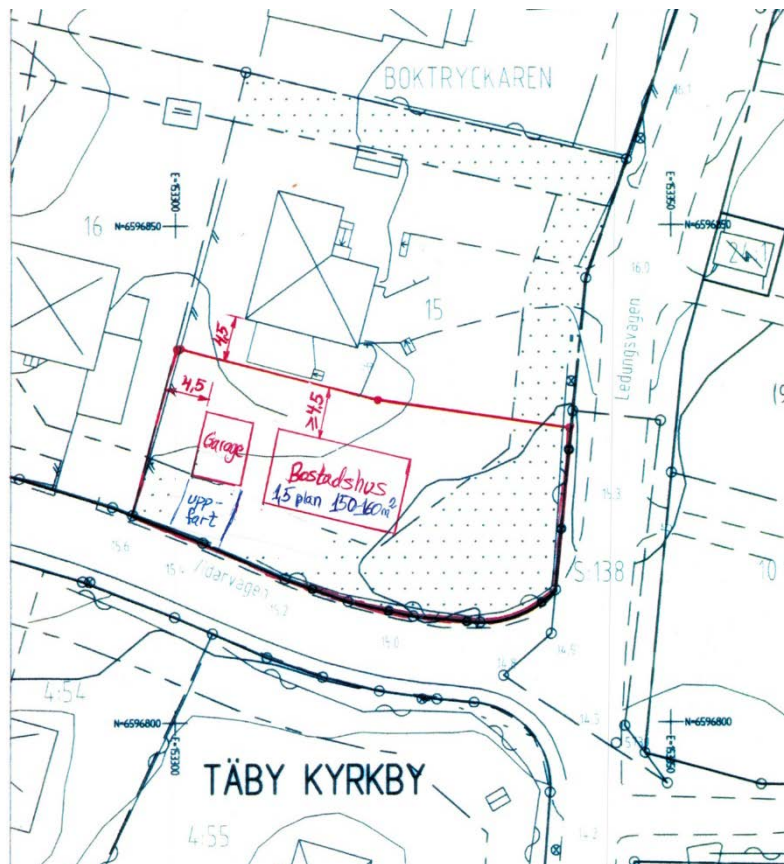
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 februari 2018 att godkänna det start-PM som avser uppdraget. Beslut om planuppdrag gavs av Stadsbyggnadsnämndens utskott för lov- och tillsyn den 18 augusti 2015.

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER*****Bebyggelseområden******Bostäder***

Fastigheten, Boktryckaren 15, är bebyggd med en huvudbyggnad sammanbyggd med ett garage om cirka 200 kvadratmeter.

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs för fastigheten Boktryckaren 15. Fastighetsindelingsbestämmelserna utgör ett hinder mot delning av fastigheten. Upphävandet medför att fastighetsindelningen för Boktryckaren 15 kan ändras. Övriga bestämmelser gäller oförändrat.

Fastighet Boktryckaren 15 föreslås att styckas av, med en ny gräns 4,5 meter 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 kvadratmeter respektive cirka 805 kvm. Befintlig huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnad föreslås stå kvar på den större fastigheten. Bilden nedan är en skiss från fastighetsägaren som visar ett förslag på möjlig delning. Faktiska gränser sätts av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildning. Infart planeras ske ifrån Ledungsvägen och mot Vidarvägen.



Ej bindande förslag till fastighetsindelning. Nya fastighetsgränser bestäms i lantmäteriförrättning. Byggnaders placering fastställs genom bygglovsprövning.

### Åtgärder för att förebygga olyckor, störningar, föroreningar

#### Dagvattenhantering

Dagvatten ska tas omhand inom fastigheten i linje med vad kommunens dagvattenstrategi (antagen 2016-10-18) anger. Det innebär att rening och fördröjning sker inom tomtmark. Minsta tomtstorlek är reglerad till 800 kvadratmeter vilket bedöms som en tillräcklig yta för rening och fördröjning av fastighetens dagvatten.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### ***Konsekvenser av planens genomförande***

Förslaget innebär endast att fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten Boktryckaren 15 upphävs. Därigenom kan ytterligare en fastighet för bostadsändamål tillskapas. Eftersom förslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser får planen ingen ny genomförandetid kopplad till sig (PBL 4 kap. 22§).

Fastighetsbildningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby

### **PLANAFTAL**

Plankostnadsavtal har upprättats mellan sökanden och kommunen.

## **TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER**

### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheten Boktryckaren 15, akt 0160-0103/1987, upphävs.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har handlagts av samhällsutvecklingskontoret genom planarkitekt Sofi Tillander.

### **SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET**

Sofi Tillander  
Planarkitekt