

ANTAGANDE

Detaljplaneändring för fastigheten Orgeln 3, Vallabrink

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i kommunen (röd prick)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva fastighetsbestämmelserna för fastigheten Orgeln 3 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 fastigheten Orgeln 3. Fastigheten gränsar till Klippvägen, utöver Klippvägen gränsar fastigheten till kringliggande fastigheter. Planområdet har en areal om 1 705 kvadratmeter. Fastigheten är i privat ägo.



Planområdet (röd 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.

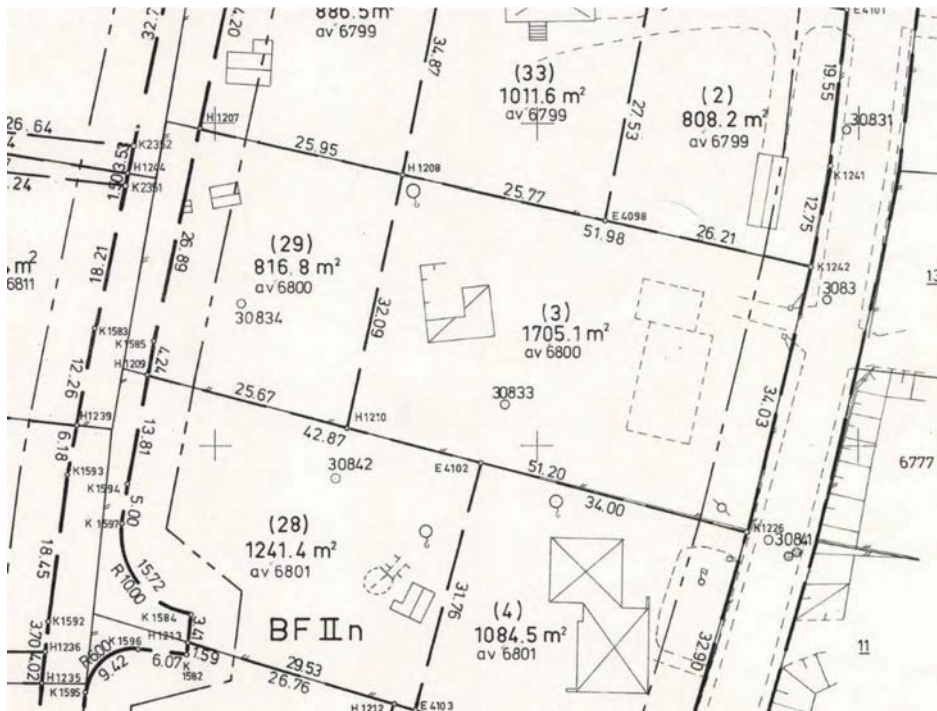
Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

Fastigheten omfattas av detaljplan S134, fastställd 1975. Detaljplanen reglerar användningen som friliggande bostäder i högst 2 plan med en byggnadshöjd på högst 7,2 meter, minsta fastighetsstorlek 800 kvm. Byggnad får uppföras med en våningsyta som motsvarar högst 20 % av tomtytan. Som våningsyta räknas inredningsbar del av vindsvåning. Härutöver får biutrymmen inrättas med en våningsyta av högst 50 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras, huvudbyggnaden får inte inrymma mer än en bostadslägenhet.

Gällande fastighetsplan

Kvarteret omfattas av fastighetsplan 0160-0143/1975 som reglerar den aktuella fastighetens gränser. För att möjliggöra en annan fastighetsbildning krävs ett upphävande av tomtindelningen för fastigheten.

Fastighetsindelningsbestämmelser gäller enligt plan- och bygglagen som en bestämmelse i detaljplanen och för att justera detta måste en ändring av detaljplanen genomföras.



Utsnitt ur gällande fastighetsplan 0160-0143/1975

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2017 att godkänna det start-PM som avser uppdraget. Beslut om planuppdrag gavs av stadsbyggnadsnämndens utskott för lov- och tillsyn den 9 februari 2016.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

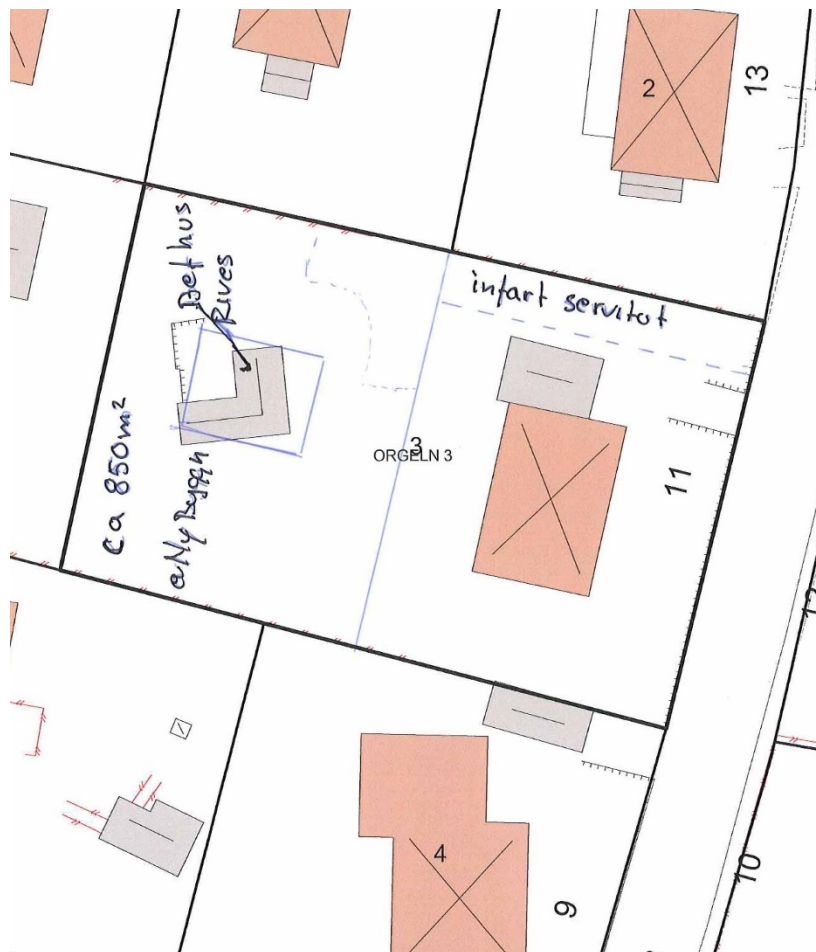
Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheten, Orgeln 3, är bebyggd med en huvudbyggnad sammanbyggd med garage om cirka 170 kvadratmeter byggnadsarea. Infart till fastigheten sker från Klippvägen.

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs för fastigheten Orgeln 3. Fastighetsindelingsbestämmelserna utgör ett hinder mot

delning av fastigheten. Upphävandet medför att fastighetsindelningen för Orgeln 3 kan ändras. Övriga bestämmelser gäller oförändrade. Fastigheten Orgeln 3 föreslås att styckas av med en ny fastighet väster om befintlig huvudbyggnad. Infart planeras ske med servitut över befintlig fastighet.



Ej bindande förslag till fastighetsindelning. Nya fastighetsgränser bestäms i lantmäteriförrättning. Byggnaders placering fastställa 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

födröjning sker inom tomtmark. Minsta tomtstorlek är reglerad till 800 kvadratmeter vilket bedöms som en tillräcklig yta för rening och födröjning av fastighetens dagvatten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget innebär endast att fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten Orgeln 3 upphävs. Därigenom kan ytterligare en fastighet för bostadsändamål tillskapas. Eftersom förslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser får planen ingen ny genomförandetid (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 sökande och kommunen.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheten Orgeln 3, akt 0160-0143/1975, upphävs.

**PLANBESKRIVNING**

2018-04-24

Dnr SBN 2015/379-20

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts av samhällsutvecklingskontoret genom planarkitekt Sofi Tillander.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Sofi Tillander
Planarkitekt