PLANBESKRIVNING
2018-11-22
Dnr SBN 2016/131-20

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för

Fastighet Urd 11, Täby kyrkby

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
www.taby.se

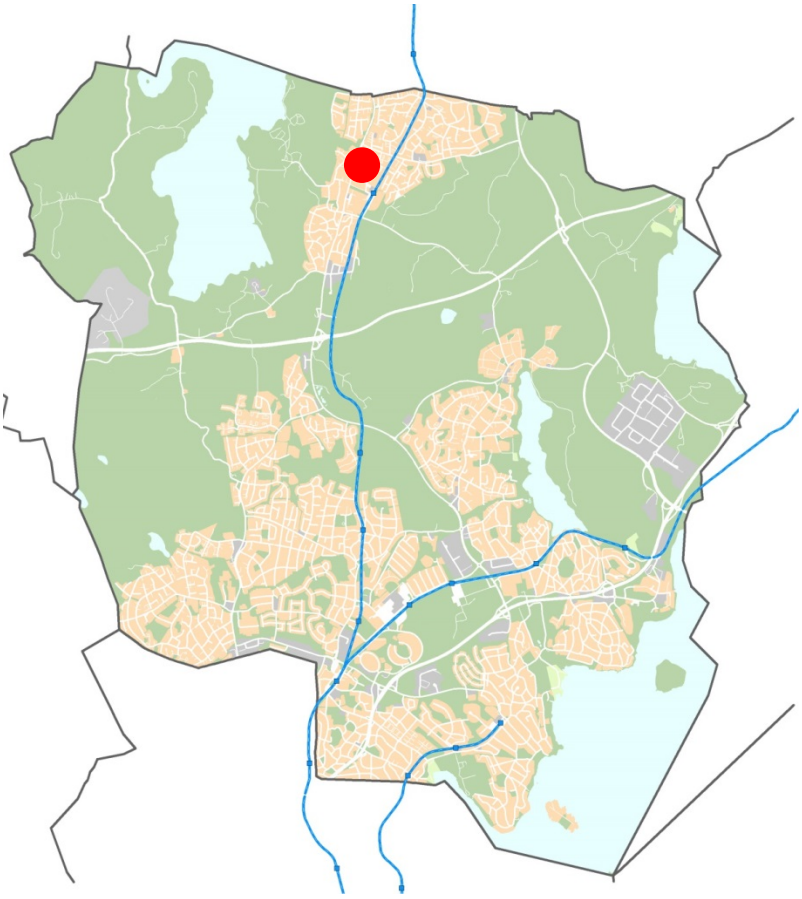
TÄBY

SAMMANFATTNING

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva fastighetsbestämmelsen för fastigheten Urd 11 för att därigenom möjliggöra att fastigheten delas upp i två fastigheter. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrade. Planarbetet bedrivs med förenklat förfarande. Förenklat förfarande kan användas när åtgärden i fråga är av mindre betydelse och endast berör en liten samrådskrets.

Infarten till befintlig fastighet är planerad att ske från befintlig infart vid Jorunvägen. In- och utfartsväg till tillkommande inre fastighet föreslås lösas med servitut på fastighet Urd 11 intill fastighetens östra fastighetsgräns och ske från Jorunvägen.

Planen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas för detaljplanen.



orienteringskarta

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning

Någon plankarta har inte upprättats eftersom enbart administrativa bestämmelser, som inte redovisas i plankartan, upphävs.

PLANENS SYFTE

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva fastighetsbestämmelsen för fastigheten Urd 11 för att därigenom möjliggöra delning av fastigheten. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrat.

PLANPROCESSEN

Planen upprättas med förenklat förfarande för att ta bort 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 (efter jan 2015).

BAKGRUND

Begäran om planbesked att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra avstyckning av fastigheten Urd 11 inkom den 24 april 2016. Lov- och tillsynsutskottet beslutade den 6 december 2016 meddela sökanden positivt planbesked och uppdrog åt stadsbyggnadsnämnden att pröva en ny detaljplan för fastigheten Urd 11 i syfte att möjliggöra avstyckning av fastigheten.

PLANDATA

Planområdet består av fastigheten Urd 11 i Täby kyrkby. Fastigheten gränsar till Jorunvägen i norr. Övriga gränser kantas av kringliggande villafastigheter. Fastigheten omfattar 1893 kvadratmeter och är i privat ägo.

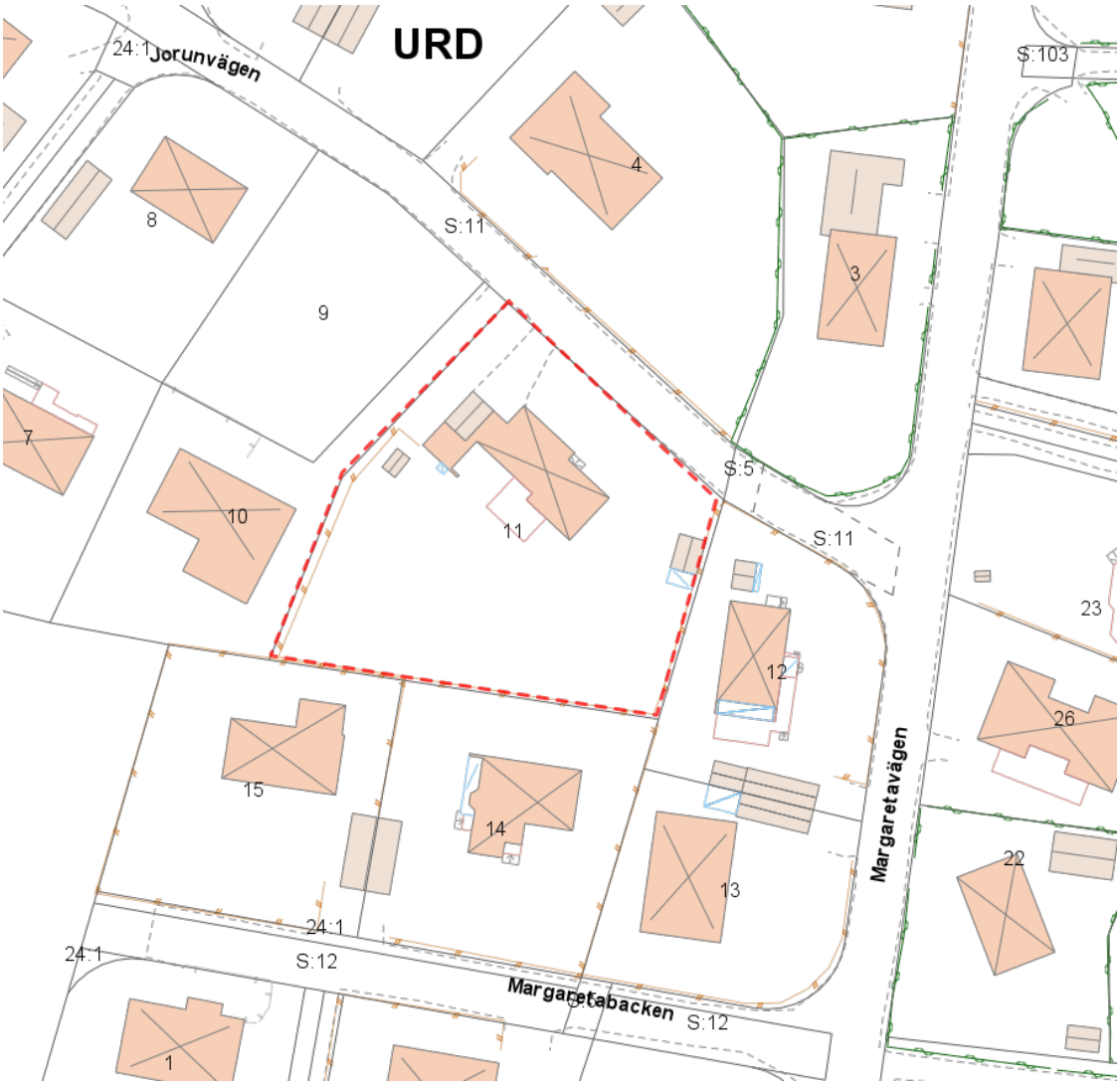


Bild med fastighet Urd 11 och kringliggande fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

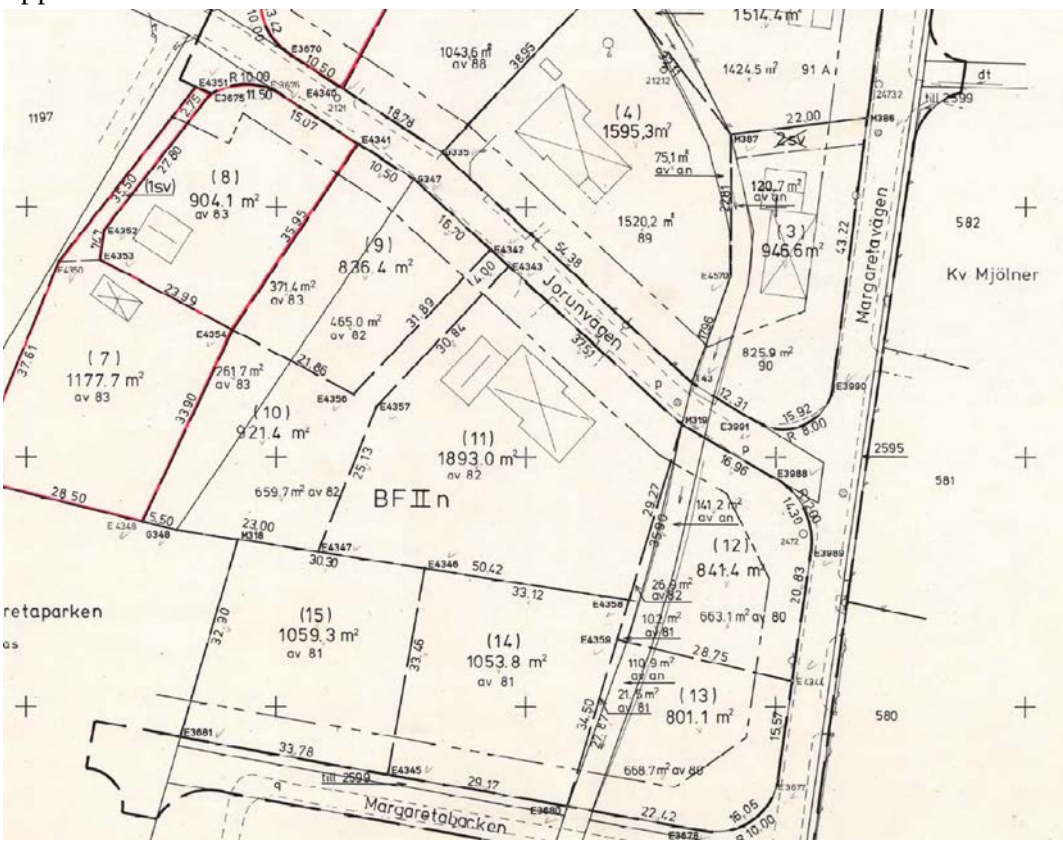
I kommunens översiktsplan, antagen 2009 och aktualitetsprövad 2014, är användningen för området, där fastigheten är belägen, utpekad som huvudsakligen bostäder.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av gällande detaljplan S126, fastställd 1974-05-22. Detaljplanen reglerar användningen som bostäder och att friliggande bostäder i högst två våningar får uppföras. Vind får ej inredas. En huvudbyggnad får uppföras med högst en lägenhet. Byggnad får uppföras med våningsyta till 20 % av fastighetens area. Därutöver får biutrymmen inrättas med våningsyta om 50 kvm. Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm.

Gällande fastighetsplan

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan 0160-0325/1977 och innebär att kvarteret ska vara indelat på det sätt som det är idag. Sedan förändringar i Plan- och bygglagen den 2 maj 2011 gäller fastighetsplan som en bestämmelse i detaljplanen, därför görs förändringar i fastighetsindelningsbestämmelse med processen för detaljplan. För att möjliggöra den föreslagna avstyckningen behöver denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävas.



Utsnitt ur gällande fastighetsplan 0160-0325/1977.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om planuppdrag gavs av Stadsbyggnadsnämndens utskott för lov- och tillsyn den 6 december 2016.

Miljökonsekvensbeskrivning

Inför samrådet gjordes den preliminära bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas för detaljplanen.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

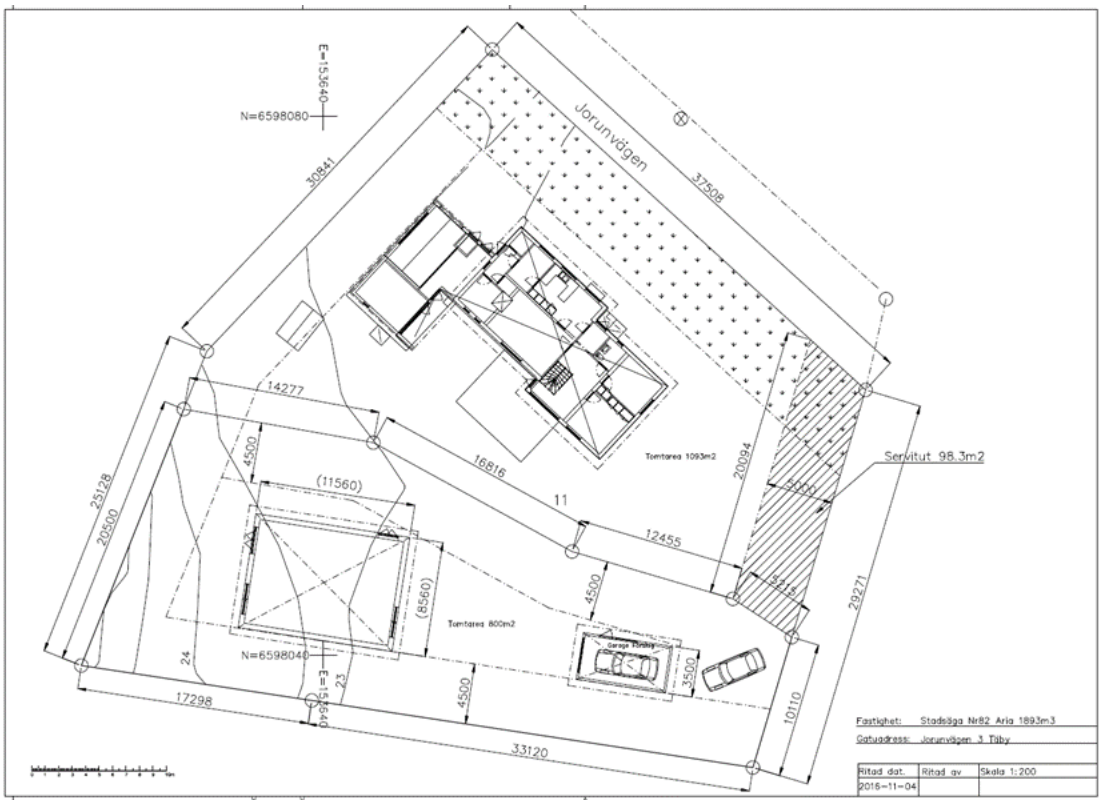
Bostäder
Fastigheten, Urd 11, är idag bebyggd med ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Enligt beviljat bygglov är huvudbyggnaden uppförd med en våningsyta om 241 kvm. Av denna yta utgör garage och förråd ca 33 kvm. Denna yta bedömer samhällsutvecklingskontoret utgör ett sådant biutrymme som anges i gällande detaljplan. Huvudbyggnaden, med biutrymmet borträknat, har en våningsyta om ca 208 kvm och är därmed planenlig. Utöver enbostadshuset är fastigheten idag bebyggd med två komplementbyggnader om totalt ca 21 kvm.

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs för fastigheten Urd 11. Fastighetsindelningsbestämmelserna utgör ett hinder mot delning av fastigheten. Upphävandet medför att fastighetsindelningen för Urd 11 kan ändras. Övriga bestämmelser gäller oförändrat.

Fastighet Urd 11 föreslås att styckas, med ny gräns i väst/östlig riktning parallellt med Jorunvägen. Det innebär att två fastigheter kan bildas, en fastighet med gräns mot Jorunvägen och en fastighet söder om befintlig huvudbyggnad. Fastigheternas areal blir ca 1093 kvm respektive 800 kvm. Befintligt enbostadshus föreslås utgöra huvudbyggnad på den större fastigheten, närmast Jorunvägen. Byggrätten på den större fastigheten blir ca 219 kvm våningsyta och på den mindre fastigheten ca 160 kvm våningsyta. Utöver detta får fastigheterna bebyggas med 50 kvm våningsyta vardera för biutrymmen.

In- och utfartsväg till den inre fastigheten löses förslagsvis med servitut på den större fastigheten, öster om befintlig huvudbyggnad. Denna lösning innebär att befintlig komplementbyggnad, belägen på den östra delen av fastigheten, måste rivas. Bilden efter fotona nedan är en skiss från fastighetsägaren som visar ett förslag på möjlig delning. Faktiska gränser sätts av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildning.

Foton visar möjligt läge för servitut och infart till den föreslagna tillkommande inre fastigheten.



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

Foto vy föreslagen infart till ny fastighet från Jorunvägen samt vy mot befintlig huvudbyggnad.

GATOR OCH TRAFIK

Infart sker från Jorunvägen. Parkering sker på fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt VA-nät finns utbyggt i området.

Värme

Befintlig huvudbyggnad värms upp med bergvärme.

El

El och tele finns utbyggt inom området.

Avfall

Plats för uppställning av avfallskärl för den tillkommande fastigheten ska anordnas i anslutning till Jorunvägen. Insamling av avfall kommer ske från Jorunvägen.

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

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, TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget innebär endast att fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten Urd 11 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.

PLANAVTAL

Plankostnadsavtal har upprättats mellan sökande och kommunen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken.
Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att ändring av detaljplan för fastigheten Urd 11 inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av samhällsutvecklingskontoret genom miljöplanerare Pernilla Morris, planarkitekt Sofi Tillander och planarkitekt Anna Winberg.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Anna Winberg	Christine Forsberg
planarkitekt	tf. planchef