PLANBESKRIVNING
2020-02-07
SBN 2018/400-20

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för

Miklagård 4, Täby kyrkby

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
www.taby.se

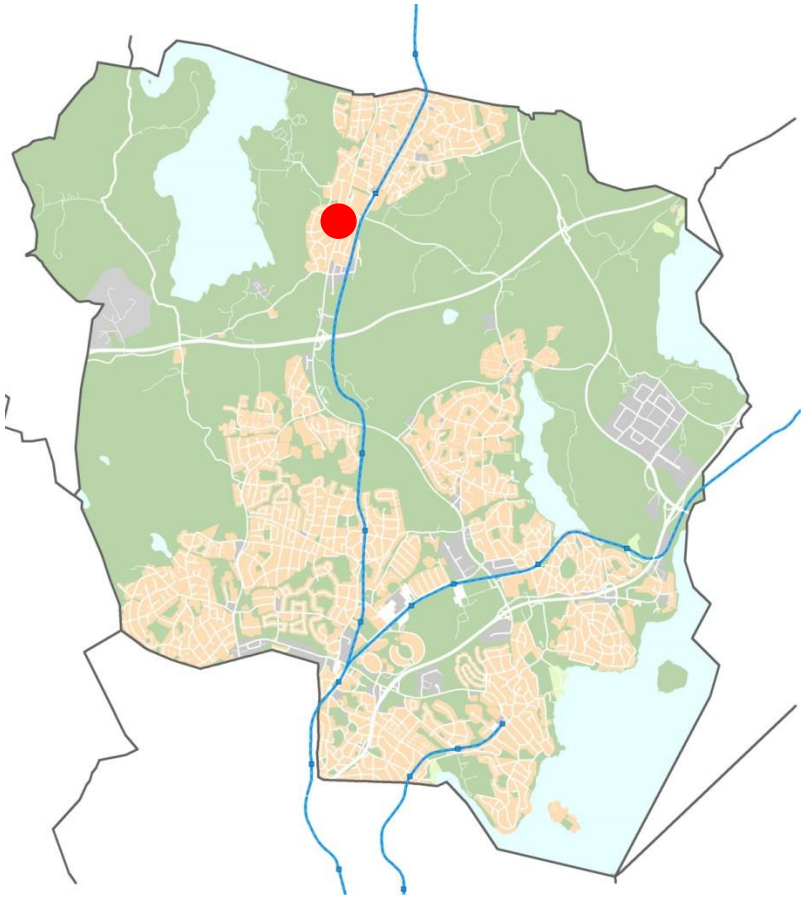
TÄBY

SAMMANFATTNING

Ändringen av detaljplanen syftar till att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning för fastigheten Miklagård 4 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.

In- och utfartsväg för tillkommande inre fastighet kan lösas med en skaftväg som dras längs den befintliga nordvästra fastighetsgränsen av Miklagård 4 och ansluter till Miklagårdsvägen.

Planändringen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan, den bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten och bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas för planändringen.



Orienteringskarta

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

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

PLANENS SYFTE

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning för fastigheten Miklagård 4 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

Ägarna till fastigheten Miklagård 4 inkom till Täby kommun med begäran om planbesked 2018-08-10 för att pröva att ta bort bestämmelse om fastighetsindelning genom ändring av detaljplan. Beslut om positivt planbesked gavs av Stadsbyggnadsnämndens utskott för lov- och tillsyn tisdagen den 23 oktober 2018.

PLANDATA

Planområdet är beläget i ett villaområde strax norr om Täby kyrkby centrum och väster om Roslagsbanan. Planområdet består av fastigheten Miklagård 4. Fastigheten omfattar 1748 kvadratmeter och är i privat ägo. Planområdet angränsar till de privatägda villafastigheterna Miklagård 3, 5, 141 och 144. I norr angränsar planområdet till samfälligheten Täby Kyrkby S:94. I sydväst angränsar planområdet till den kommunägda fastigheten Täby Kyrkby 24:1. I Sydöst angränsar planområdet till en gemensamhetsanläggning för utfartsväg, Miklagård GA: 3 och en gemensamhetsanläggning för vatten och avloppsledningar, Miklagård GA: 4.

Fastigheten Miklagård 4 med orange markering samt kringliggande fastigheter och gemensamhetsanläggningar/samfälligheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

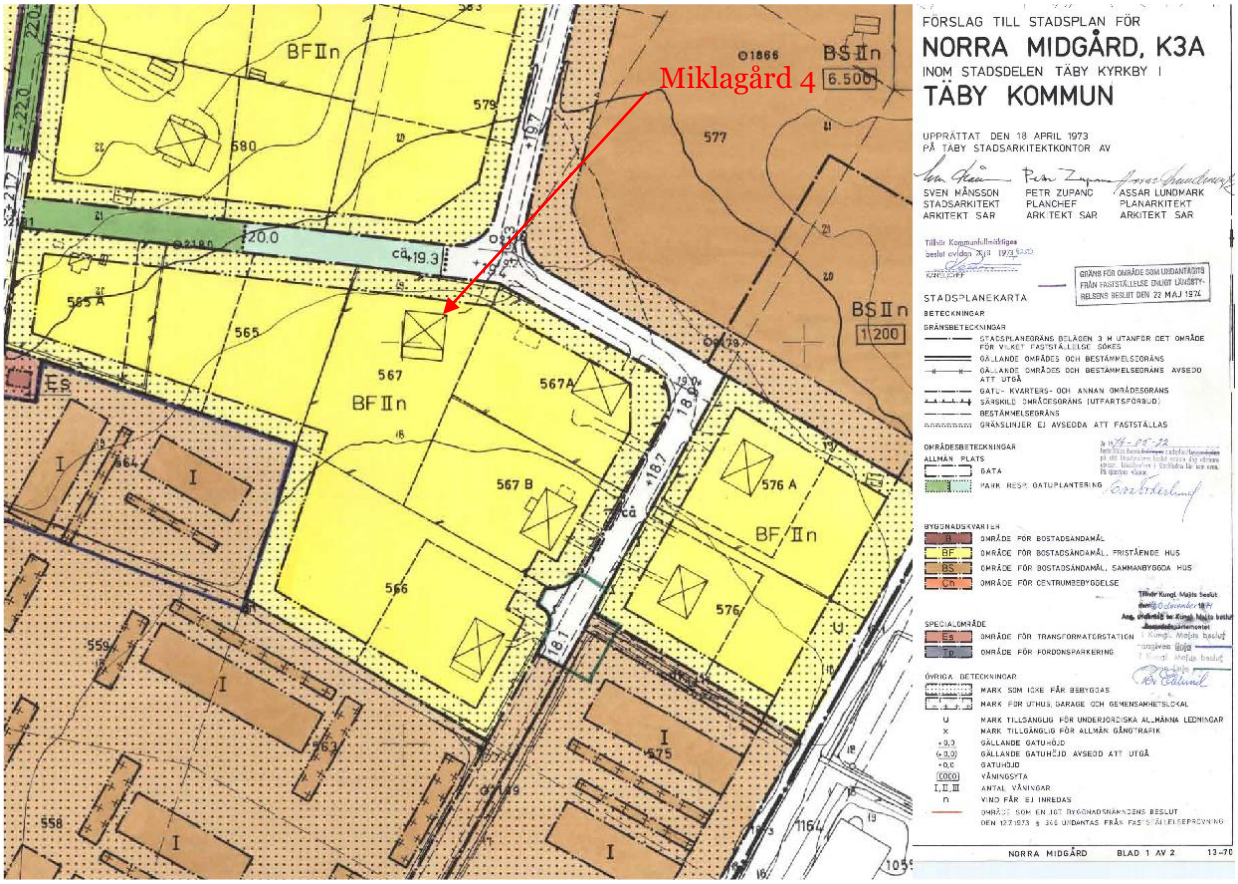
Gällande översiktsplan

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Detaljplaneändringen är förenlig med Täby kommuns nu gällande översiktsplan, antagen 2009 och aktualitetsprövad 2017. Översiktsplanen anger att markens användning huvudsakligen ska vara bostäder.

Gällande detaljplan

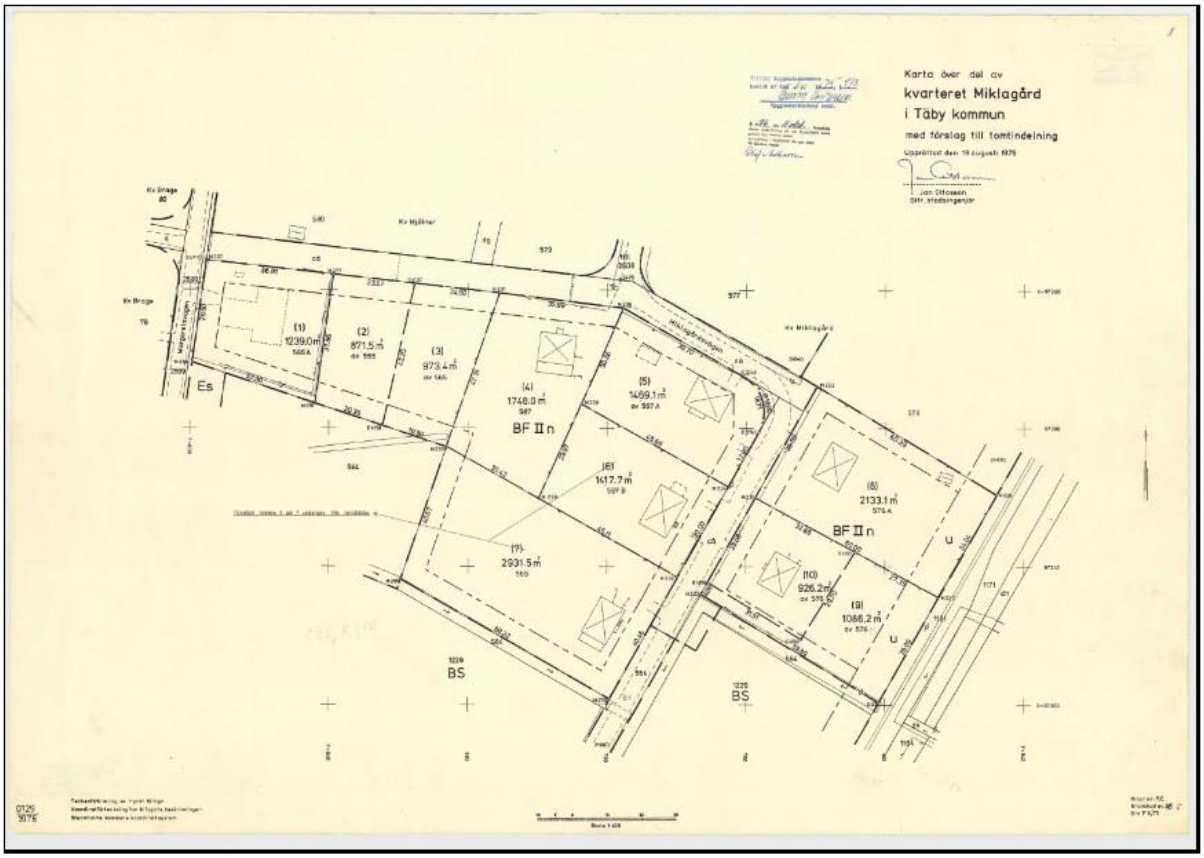
Fastigheten omfattas av gällande detaljplan S126, Förslag till stadsplan för Norra Midgård, K3A inom stadsdelen Täby Kyrkby i Täby kommun, fastställd av Länsstyrelsen i Stockholms län 1974-05-22. Detaljplanen medger att berört område, Miklagård 4, får bebyggas med friliggande bostäder i högst två våningar. Vind får ej inredas utöver angivet våningstal. Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm och byggnad får uppföras med en våningsyta om högst 20% av fastighetens area. Därutöver får biutrymmen inrättas med en våningsyta om högst 50 kvm.



Urklipp ur detaljplan S126.

Gällande tomtindelning

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom Tomtindelning 0160-129/1976 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 tomtindelning som en bestämmelse i detaljplan enligt 4 kap. 18 § Pbl. Därför görs förändringar i fastighetsindelningsbestämmelse med processen för detaljplan. För att möjliggöra den föreslagna avstyckningen behöver denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävas.



Gällande tomtindelning för Miklagård 4.

Miljökonsekvensbeskrivning

I samband med planbeskedsutredningen gjordes bedömningen att ändringen av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

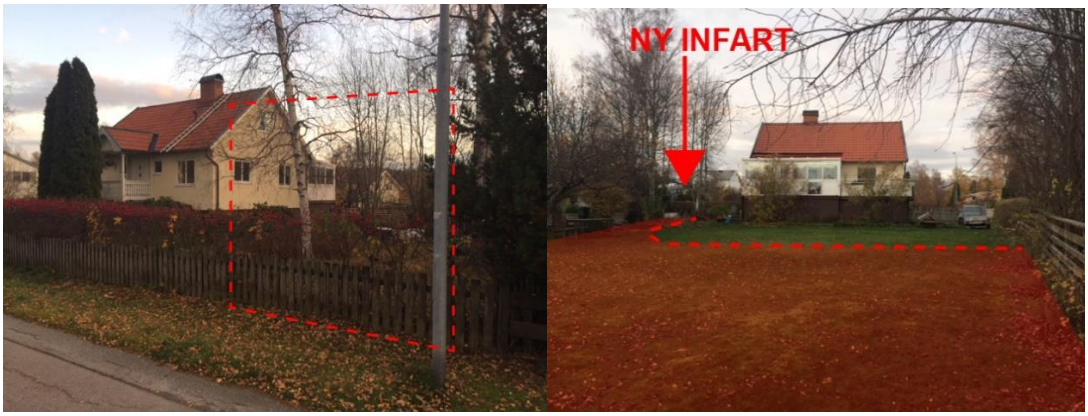
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Bostäder
Fastigheten Miklagård 4 är idag bebyggd med ett friliggande enfamiljshus i två plan som är beläget mot Miklagårdsvägen på fastighetens norra sida. Husets våningsyta är enligt bygglovshandlingar beräknat till 138.4 kvm. I våningsytan har mätvärda delar av våningsplan inkl ytterväggar samt inredd vind inkluderats. Källare är exkl. enligt definitionen av våningsplan som rådde vid tiden för antagandet av gällande detaljplan. Huvudbyggnaden är sammanbyggd med ett garage som utgör ca 30 kvm biutrymme.

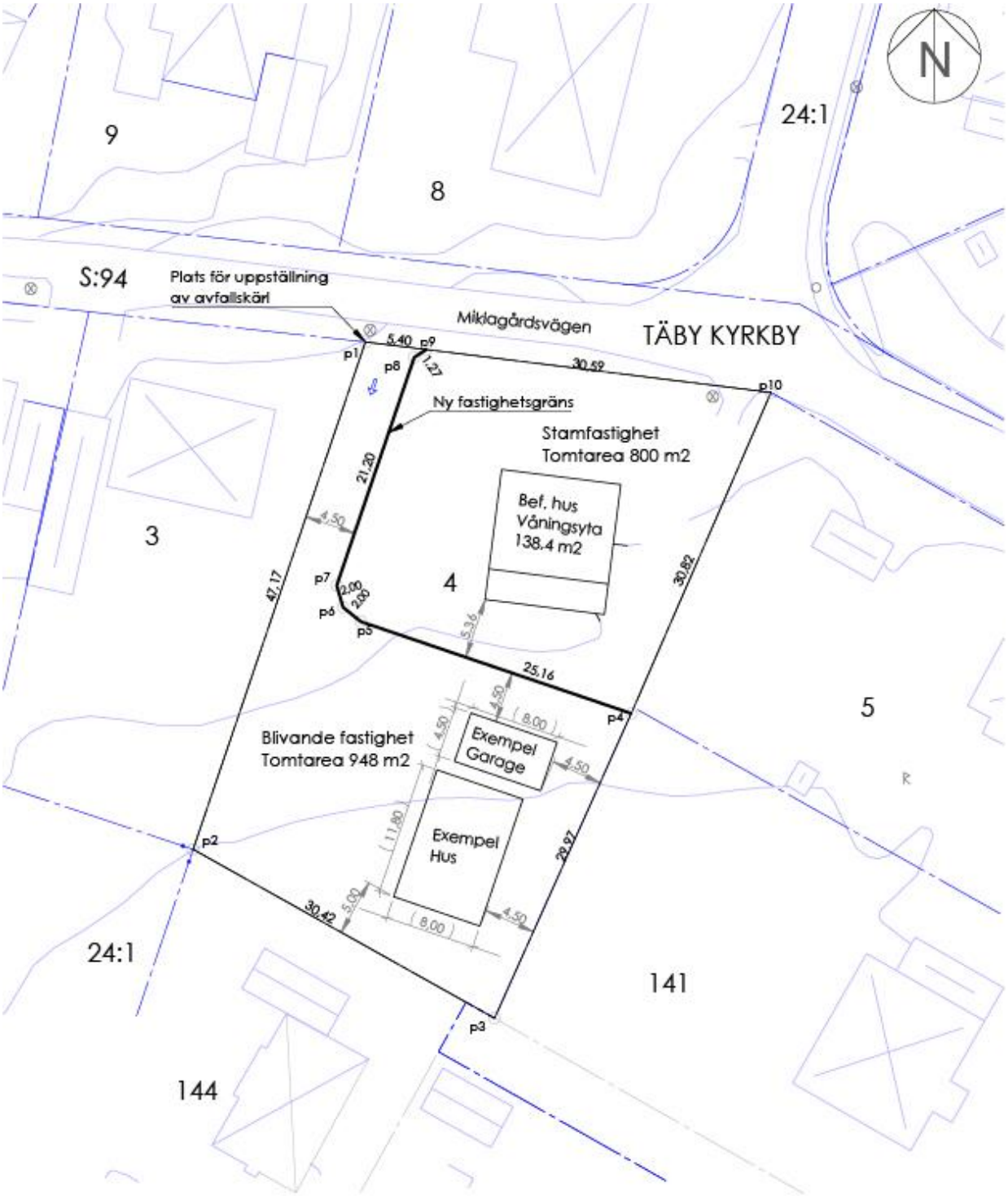
Ändringen av detaljplanen innebär att bestämmelse om fastighetsindelning för Miklagård 4 tas bort. Det ger en möjlighet att stycka av fastighetens södra del och skapa en till villafastighet (se bild 2 nedan) med ett enfamiljshus. Enligt utformningsförslag (Se skiss nedan) kommer stamfastigheten med befintligt enfamiljshus att få en tomtarea om 800 kvm och den nya villafastighetens tomtarea blir 948 kvm. Byggrätten på stamfastigheten blir, i enlighet med bestämmelser i gällande detaljplan, 160 kvm våningsyta och byggrätten på den nya tomten blir ca 190 kvm våningsyta. Utöver detta får fastigheterna bebyggas med 50 m² våningsyta vardera för biutrymmen.

In- och utfart
In- och utfart till den nya fastigheten kan lösas med en skaftväg som ansluter till Miklagårdsvägen (se bild 1 nedan). Skaftvägen föreslås ligga på fastighetens västra sida längs fastighetsgräns till Miklagård 3. Parkering sker på fastigheten.

På Miklagårdsvägen, precis i fastighetsgräns mellan Miklagård 3 och 4, är en lyktstolpe belägen. Den kan bli aktuell att flytta när en ny infart planeras. I samband med att en ny infart genomförs bör det läggas en vattentrumma så att vatten kan rinna till brunnen som ligger mellan den planerade och den befintliga infarten. Skaftvägen bör vara cirka 4,5 meter bred.



Bilder från vänster: ”Bild 1”, förslag till ny infart från Miklagårdsvägen och lyktstolpe. ”Bild 2”, i förgrunden förslag till ny villatomt. I bakgrunden till vänster förslag till ny infart.



Skiss över möjlig utformning efter att bestämmelse om fastighetsindelning tagits bort.

NATUR

Vid anläggande av skaftväg kommer några träd och en del vegetation på fastigheten behöva tas bort.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Detta är en mindre förtätning i befintligt område där vatten och avlopp (VA) samt gator är utbyggt. Anslutningspunkt för VA finns i fastighetsgräns mot Miklagårdsvägen.

Värme

Fjärrvärmenät finns inte utbyggt i området. Uppvärmning av tillkommande villafastighet löses med enskild uppvärmningskälla, ex. bergvärme eller panna.

El

El och tele finns utbyggt inom området.

Avfall

Plats för uppställning av avfallskärl för den tillkommande fastigheten kan anordnas vid skaftvägens anslutning till Miklagårdsvägen. Insamling av avfall kommer att ske från Miklagårdsvägen.

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

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget innebär endast att fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten Miklagård 4 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 bestämd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

Anordnande av in- och utfart

Föreslaget anordnande av in- och utfart kräver väghållarens tillstånd. Anläggningen ska utföras enligt kommunens tekniska handbok. God sikt vid in- och utfart ska uppfyllas enligt kraven i kommunens tekniska handbok del 6.2 avsnitt 26. Fastighetsägaren svarar för de kostnader som uppkommer vid anläggningsarbeten som påverkar allmän platsmark. I detta kan även ingå kostnad för flytt av belysningsstolpe och anläggande av vattentrumma, vilket kommunens driftenhet måste titta på vid planens genomförande.

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 Miklagård 4 inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun genom planarkitekt Jesper Kramers.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Jesper Kramers	Annelie Mellin
planarkitekt	tf planchef