Tjänsteutlåtande
2022-04-11
SBN 2019/108-20

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Planarkitekt
Birgitta Strömbäck

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-05-17

Ändring av detaljplan, upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse för fastigheten Täby kyrkby 5:8, Täby kyrkby - Beslut om antagande

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta ändring av detaljplan, upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse Sättaren 0160-0106/1987 för fastigheten Täby kyrkby 5:8 inom kommundelen Täby kyrkby.

Sammanfattning

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning för fastigheten Täby kyrkby 5:8 för att därigenom möjliggöra att fastigheten kan styckas till tre fastigheter. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrat.

Detaljplaneändringen har tagits fram med processen för förenklat förfarande i enlighet med plan- och bygglag (2010:900), PBL, 5 kap. 7 §. Planändringen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planändringen bedöms inte medföra kostnader för kommunen.

Ärendet

Begäran om planbesked inkom den 5 mars 2019, i syfte att möjliggöra styckning av fastigheten till tre fastigheter. Beslut om positivt planbesked gavs av stadsbyggnadsnämnden den 18 juni 2019, § 110. Detaljplaneändringen är förenlig med Täby kommuns nu gällande översiktsplan. Detaljplaneändringen bedöms även vara förenlig med förslaget till ny översiktsplan som antagits men ej ännu

vunnit laga kraftför Täby ”Staden på landet”, där anges markanvändning för småhusbebyggelse.

Fastigheten omfattas av detaljplan S224, fastställd den 21 mars 1986. Fastigheten omfattas även av fastighetsindelningsbestämmelser genom en så kallad tomtindelning (Sättaren 0160-0106/1987, fastställd den 24 augusti 1987) samt en fastighetsplan (del av Sättaren 0160-F143, ändring fastställd den 25 september 2007). Enligt fastighetsindelningsbestämmelserna avser planen att fastigheten ska delas i två fastigheter med en skaftväg för anslutning till Ledungsvägen.

Planförslagets innehåll

Fastigheten Täby kyrkby 5:8 är belägen i ett villaområde strax söder om Täby kyrkby centrum. I väster gränsar området till Ledungsvägen och i öster till Roslagsbanan. Fastigheten omfattar 2 790 kvadratmeter och är i privat ägo. Planändringsområdet var tidigare bebyggt med ett friliggande enfamiljshus i två plan samt en garagebyggnad. Byggnaderna fick rivningslov och revs under 2021.

Ändringen av detaljplanen innebär att bestämmelse om fastighetsindelning för Täby kyrkby 5:8 tas bort. Ändringen möjliggör att fastigheten kan styckas till tre bostadsfastigheter i enlighet med de övrigt fortsatt gällande bestämmelserna i detaljplan S224. Detaljplanen reglerar bland annat att tomt inte får ges mindre area än 800 kvm. Det finns till exempel också bestämmelser som reglerar bebyggelsens avstånd till järnvägen. In- och utfart till fastigheterna löss via befintlig skaftväg som ansluter till Ledungsvägen. Parkering ska ske på respektive fastighet.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Roslagsbanan som är av riksintresse för kommunikation. I planen, S224, finns en säkerhetszon närmast Roslagsbanan som är prickmarkerad med bestämmelse att den inte får bebyggas. Närheten till Roslagsbanan kan innebära störningar i form av buller, stomljud och vibrationer. Ett bullerplank finns uppsatt mellan Roslagsbanan och fastigheten. Riktvärden för buller bedöms kunna hållas även om en ny huvudbyggnad placeras planenligt, men närmare spåret än den byggnad som tidigare stod på platsen. En komplementbyggnad, garage, kan placeras så att ytor kan anordnas för utevistelse som klarar riktvärden för buller. Då säkerhetszon finns säkerställd och då bullriktvärden bedöms kunna hållas bedöms ändringen inte inverka negativt på Roslagsbanan som riksintresse.

Inom fastigheten har det bland annat funnits en smedja. Provtagning visar på att det finns föroreningar som överskrider gällande riktvärden för känslig markanvändning. Undersökning av markföroreningar har gjorts och sanering har påbörjats.

Planområdets östra del är utpekat som lågpunkt enligt länsstyrelsens länskarta vilket innebär att översvämningsrisk råder vid skyfall vilket behöver tas i beaktande vid byggnation.

Områdets västra del består av glacial lera och den östra halvan utgörs av postglacial lera som kan vara sättningsbenägen. Detta måste beaktas vid ny byggnation.

Grundvattennivån måste säkerställas innan byggnation sker så att en eventuell sänkning inte påverkar Roslagsbanan , grannfastigheter, eller enskilda intressen (exempelvis brunnar etc.).

Fastighetsägarna har tagit fram en dagvattenutredning som visar hur dagvatten ska tas om hand. Minsta tomtstorlek är reglerad till 800 kvadratmeter vilket bedöms som en tillräcklig yta för rening och fördröjning av fastighetens dagvatten.

Planförslaget var på samråd den 14-27 september 2020. Länsstyrelsen skrev i sitt granskningsyttrande att kommunen inte har visat på att planändringen bidrar till att miljökvalitetsnormer för vatten följs då det saknas ett resonemang kring påverkan av på recipienten i planhandlingarna. Vidare har kommunen inte visat att planområdet blir lämpligt med hänsyn till risken för översvämning då en större del av berörd fastighet utgörs av en lågpunkt. Trafikförvaltningen skrev i sitt yttrande att de saknar redogörelse av Roslagsbanans skyddsavstånd och hur den tänkta avstyckade fastigheten kan bebyggas med hänsyn till det generella skyddsavståndet. Trafikförvaltningen skrev vidare att en bullerutredning ska genomföras inom ramen för detaljplaneutredningen, samt att inför byggskedet behöver fastighetsägaren inkomma med blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar lokaltrafiken.

Utredningar avseende dagvattenhantering, buller och vibrationer har tagits fram. Planbeskrivningen har utökats med en beskrivning hur dagvatten ska tas om hand och påverkan på recipienten inte bedöms ske. Det är visat hur bebyggelse kan uppföras enligt ansökan utan att nya bostadsbyggnader eller grannfastigheter påverkas av översvämning. Det finns vidare en beskrivning av ny bebyggelses placering i förhållande till skyddsavståndet till Roslagsbanan och hur

detaljplanen reglerar det. En utredning avseende buller och vibrationer har genomförts som visar att de föreslagna nya fastigheterna blir lämpliga att bebygga med bostäder. Upplysning om att byggarbete ska anmälas till Trafikförvaltningen har lagts till i planbeskrivningen.

Planarbetet vilade under en period innan nya fastighetsägare tillträdde och plankostnadsavtal var överlåtet från tidigare ägare. De nya ägarna har tagit fram utredningar som visar att synpunkter som kom in i samrådet tillgodoses.

Ändringar inför antagande

Planförslaget som avser att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning (Sättaren 0160-0106/1987, fastställd 1987-08-24) har inte ändrats sedan samrådet. Planbeskrivningen har uppdaterats med sammanfattningar av de utredningar som utförts efter samrådet. Dokumentet har anpassats till Täby kommuns nya grafiska profil och tillgänglighetsanpassats.

Ekonomiska överväganden

Utifrån nu kända förutsättningar kommer detaljplanens genomförande inte innebära några kostnader för Täby kommun.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Ulf Crichton
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Planbeskrivning Täby kyrkby 5:8 daterad den 17 mars 2022
2. Samrådsredogörelse Täby kyrkby 5:8 daterad den 17 mars 2022

Expedieras

Planhandläggare Birgitta Strömbäck

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till parterna