

Antagandehandling

Ändring av detaljplan för

Täby kyrkby 5:8, Täby kyrkby



Ortofoto med planändringsområde markerat med röd linje.

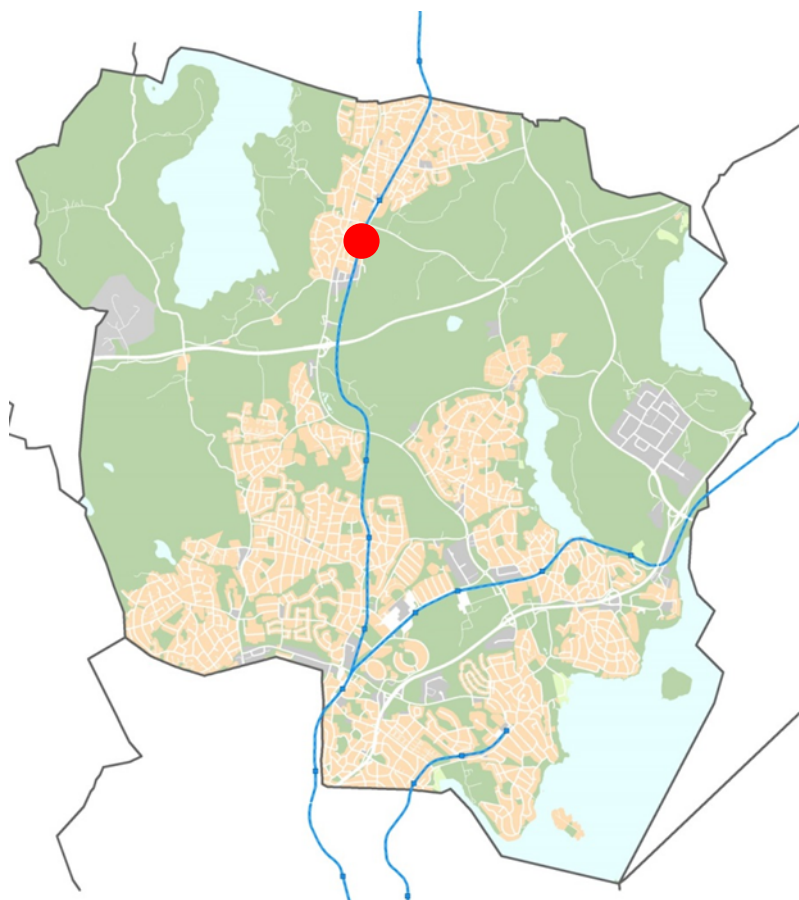
Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen syftar till att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning för fastigheten Täby kyrkby 5:8 för att därigenom möjliggöra att fastigheten kan delas i tre 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 samrådsrets.

In- och utfartsväg för tillkommande inre fastighet kan lösas med en skaftväg som dras längs den befintliga norra fastighetsgränsen av Täby Kyrkby 5:8 och ansluter till Ledungsvägen.

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 som visar var i kommunen fastigheten ligger. Fastigheten ligger i den norra delen av Täby längs med Roslagsbanan.

Innehåll

Sammanfattning	3
1. Inledning	7
1.1. Planhandlingar	7
1.2. Planens syfte.....	7
1.3. Planprocessen	7
1.4. Bakgrund	7
1.5. Plandata	8
1.5.1. Lägesbestämning.....	8
1.6. Tidigare ställningstagande	9
1.6.1. Översiktliga planer	9
1.6.2. Detaljplan	9
1.6.3. Gällande fastighetsplan och fastighetsindelingsbestämmelse	10
1.6.4. Kommunala beslut i övrigt.....	12
1.6.5. Miljökonsekvensbeskrivning.....	12
2. Planförslaget.....	12
2.1. Bebyggelse	12
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	12
2.2. Gator och trafik.....	13
2.2.1. Kollektivtrafik	13
2.3. Teknisk försörjning	14
2.3.1. Vatten och avlopp	14
2.3.2. Värme.....	14
2.3.3. El och tele	14
2.3.4. Avfall	14
2.4. Åtgärder för att förebygga störningar och risker.....	14
2.4.1. Förorenad mark.....	14
2.4.2. Radon.....	15
2.4.3. Markförhållanden	15
2.4.4. Buller och vibrationer	15
2.4.5. Dagvattenhantering.....	15
2.5. Översvämningsrisk.....	16
2.6. Hantering av riksintressen.....	16
3. Genomförandefrågor	17
3.1. Konsekvenser av planens genomförande.....	18

3.2. Planavtal	18
3.3. Miljökonsekvenser.....	18
3.3.1. Konsekvenser av planens genomförande.....	18
4. Medverkande	19

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Planbeskrivning

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

1.2. Planens syfte

Detaljplaneändringen syftar till att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning (Sättaren 0160-0106/1987, fastställd 1987-08-24) för fastigheten Täby kyrkby 5:8 för att därigenom möjliggöra att fastigheten kan styckas till tre fastigheter. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan gäller oförändrat.

1.3. 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).



Figur 1: planprocess

1.4. Bakgrund

Ägarna till fastigheten Täby kyrkby 5:8 inkom, den 5 mars 2019, till Täby kommun med en begäran om planbesked i syfte att med en ändring av detaljplan, med upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser, möjliggöra styckning av fastigheten till tre fastigheter. Beslut om positivt planbesked gavs av Stadsbyggnadsnämnden den 18 juni 2019 § 110.

Sedan förändringar i Plan- och bygglagen den 2 maj 2011 gäller äldre tomtindelningar i fastighetsplan och så kallad tomtindelning som en fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan enligt 4 kap. 18 § Plan- och bygglagen. Upphävande och förändring av fastighetsindelningsbestämmelser görs därför numera genom ändring av detaljplan.

1.5. Plandata

1.5.1. Lägesbestämning

Planändringen omfattar fastigheten Täby kyrkby 5:8 som är belägen i ett villaområde strax söder om Täby kyrkby centrum, väster om Roslagsbanan. Fastigheten omfattar 2790 kvadratmeter och är i privat ägo. Området gränsar i norr och söder till de privatägda villafastigheterna Sättaren 19, 20, 21 och 9. I väster gränsar området till Ledungsvägen och i öster till Roslagsbanan.

Planändringsområdet, fastigheten Täby kyrkby 5:8, var fram till sommaren 2021 bebyggt med ett friliggande enfamiljshus i två plan samt en garagebyggnad.



Ortofoto med planändringsområde markerat med röd linje.

1.6. Tidigare ställningstagande

1.6.1. Översiktliga planer

1.6.1.1. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2010 är Täby kyrkby utpekad som primärt bebyggelseläge.

1.6.1.2. Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

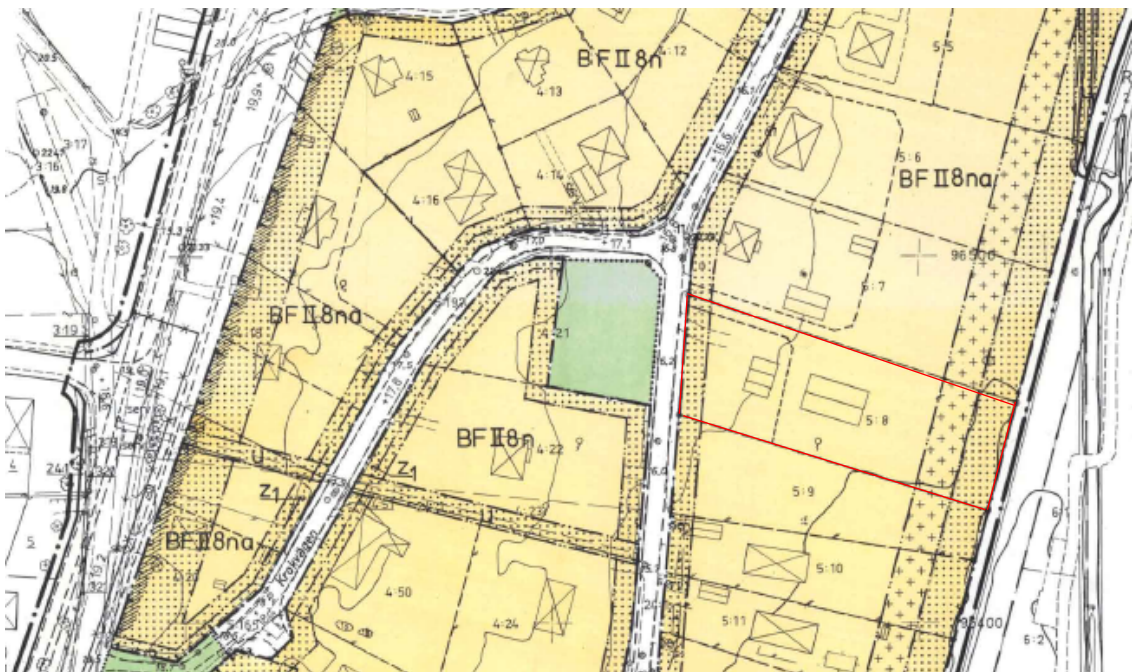
Detaljplaneändringen är förenlig med Täby kommuns nu gällande översiktsplan, ”Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030”, antagen 2009 och aktualitetsprövad 2017. Översiktsplanen anger att markens användning huvudsakligen ska vara bostäder. Detaljplaneändringen bedöms även vara förenlig med förslaget till ny översiktsplan för Täby ”Staden på landet”, där anges markanvändning för småhusbebyggelse.

1.6.2. Detaljplan

Fastigheten Täby kyrkby 5:8 omfattas av detaljplan S224, Förslag till stadsplan för Södra Midgård, K9A inom stadsdelen Täby Kyrkby i Täby kommun, fastställd av Länsstyrelsen i Stockholms län 1986-03-21. För fastigheten gäller, enligt detaljplanen:

- Användning friliggande bostäder
- Tomt får inte ges mindre area än 800 kvm
- På tomt får endast uppföras en huvudbyggnad och ett garage eller uthus
- Huvudbyggnader ska uppföras fristående
- Huvudbyggnad får uppföras med en primär bruksarea inklusive inredningsbar del av vindsvåning som motsvarar högst 20% av tomtarean.
- Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en bostadslägenhet, bostadsrum får inte inredas i gårdsbyggnad.
- Garage eller uthus får uppföras på ett avstånd om minst 1 m från gräns mot granne.
- Byggnad får uppföras i högst två våningar.
- Vind får ej inredas utöver angivet våningsantal.
- Byggnad får inte uppföras till större höjd än 7,3 meter. Garage och uthus får inte uppföras till högre höjd än 2,5 meter.
- Utformning och orientering av byggnad och uteplats ska ske med hänsyn till trafikbuller.
- Del av området omfattas av prickad mark – mark som inte får bebyggas samt korsprickad mark - mark som endast får bebyggas med garage, uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

Genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt ur detaljplan S224, Täby kyrkby 5:8 är markerad med röd linje.

1.6.3. Gällande fastighetsplan och fastighetsindelningsbestämmelse

Fastigheten Täby kyrkby 5:8 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser genom en så kallad tomtindelning (Sättaren 0160-0106/1987, fastställd 1987-08-24) samt för en del av fastigheten, infarten, en fastighetsplan (del av Sättaren 0160-F143, ändring fastställd 2007-09-25).

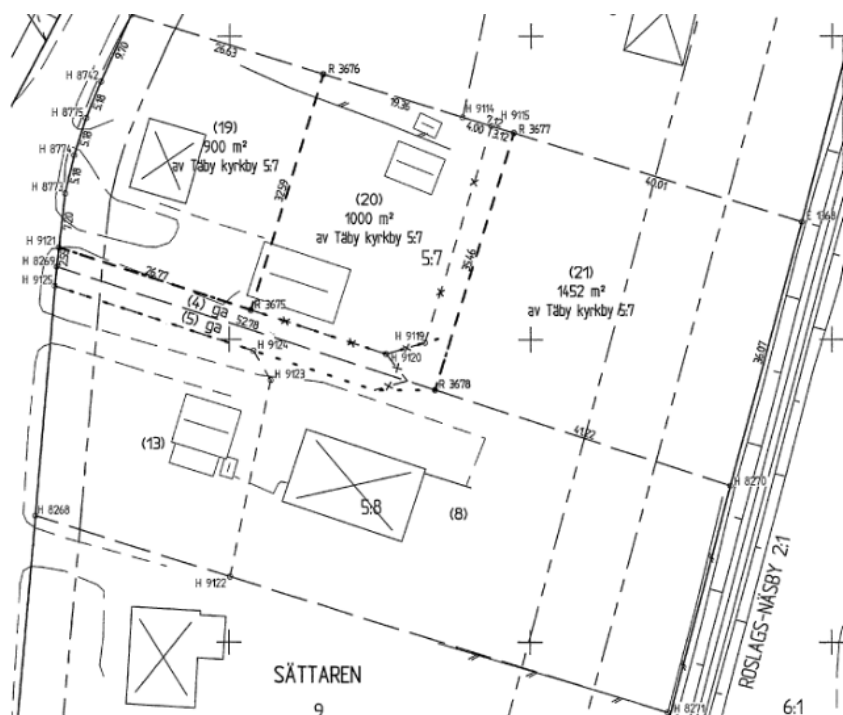
Fastighetsindelningsbestämmelserna anger var gränser för fastigheter och gemensamhetsanläggningar ska gå, vid en avstyckning av Täby kyrkby 5:8. Enligt fastighetsindelningsbestämmelserna avser planen att fastigheten ska delas i två fastigheter med en skaftväg för anslutning till Ledungsvägen. Hittills har det inte varit aktuellt att stycka fastigheten i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna.

Sedan förändringar i Plan- och bygglagen den 2 maj 2011 gäller fastighetsplan som en bestämmelse i detaljplanen, därför görs förändringar i fastighetsindelningsbestämmelser med processen för detaljplan. För att möjliggöra den föreslagna avstyckningen behöver denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävas.



Utsnitt från tomtindelning Sättaren 0160-0106/1987

Ändringen av fastighetsplan 0160-F143 upprättades för att möjliggöra avstyckning av grannfastigheten samt en gemensamhetsanläggning för utfartsväg och va-ledningar till de nya lotterna. Utfartsvägen är delvis belägen på Täby kyrkby 5:8. Avstyckning och inrättade av gemensamhetsanläggning enligt ändring av fastighetsplan 0160-F143 är genomförd.



Utsnitt från fastighetsplan del av Sättaren 0160-F143, ändring 2007

1.6.4. Kommunala beslut i övrigt

Beslut om positivt planbesked gavs av Stadsbyggnadsnämnden den 18 juni 2019 § 110.

1.6.5. Miljökonsekvensbeskrivning

I samband med planbeskedsutredningen gjordes en undersökning om ett genomförande av planändringen kunde förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Planändringen har ingen negativ påverkan på några riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att ändring av detaljplan för fastigheten Täby kyrkby 5:8 inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening.

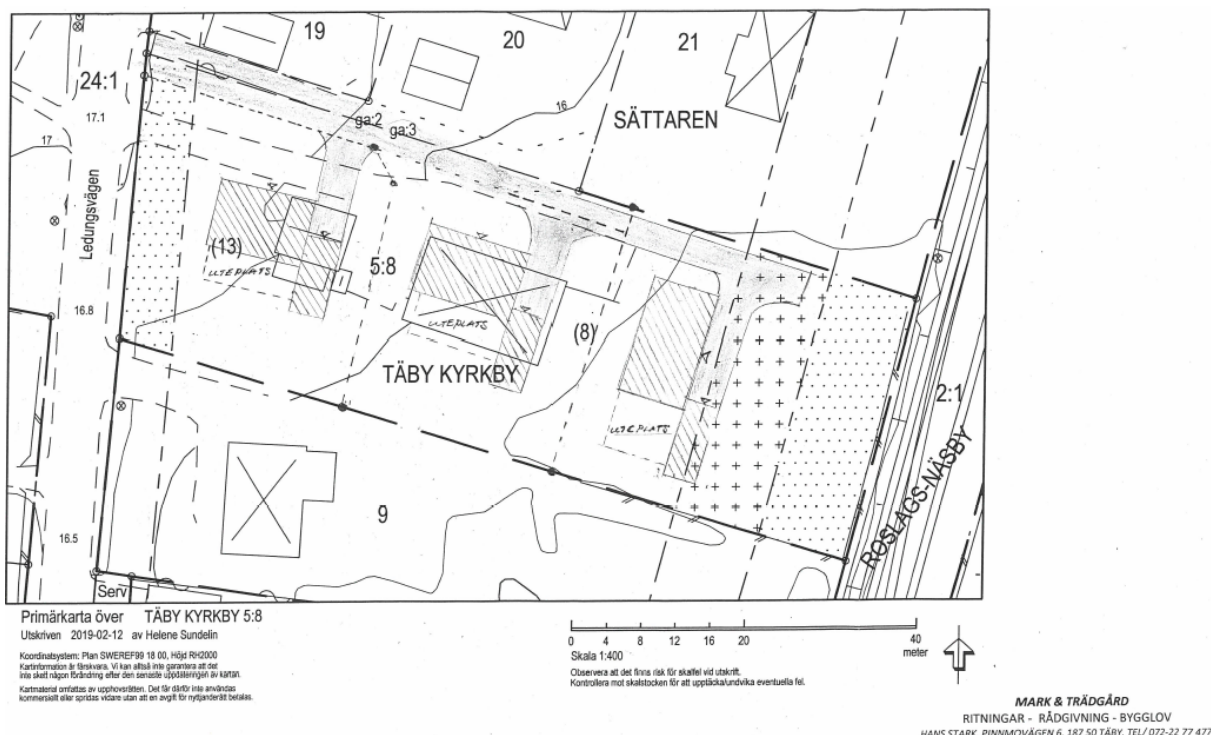
2. Planförslaget

2.1. Bebyggelse

2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Ändringen av detaljplanen innebär att bestämmelse om fastighetsindelning (Sättaren 0160-0106/1987, fastställd 1987-08-24) 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.

Skissförslag nedan visar hur fastigheten Täby kyrkby 5:8 kan styckas efter borttagande av fastighetsindelningsbestämmelse. Lämplig fastighetsindelning ska bestämmas i en lantmäteriförrättning.



Skiss över hur fastigheten Täby kyrkby 5:8 kan styckas och bebyggas efter upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser inom planändringsområdet.

2.2. Gator och trafik

In- och utfart till fastigheterna lösas via skaftväg som ansluter till Ledungsvägen. Infart till nybildade fastigheter går att ordna antingen genom servitutsbildning eller genom anslutning till eller genom nybildning av gemensamhetsanläggning. Skaftvägen kan behöva förlängas för att nå fastigheten närmast Roslagsbanan. Skaftvägen bör vara cirka 4,5 meter bred. Parkering ska ske på respektive fastighet.

2.2.1. Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, dels via buss på närbelägna Vikingavägen, dels via Roslagsbanans station i Täby kyrkby centrum som ligger ca 600 m från planområdet.

2.3. Teknisk försörjning

2.3.1. Vatten och avlopp

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

2.3.2. Värme

Fjärrvärmenät finns inte utbyggt i området. Uppvärmning av tillkommande villafastighet löses med enskild uppvärmningskälla, till exempel bergvärme.

2.3.3. El och tele

El och tele finns utbyggt inom området. Ellevio har befintliga distributionsledningar i Ledungsvägen. Varje tillkommande fastighet kommer att behöva egen servisledning för el. Skanova har markförlagda teleanläggningar som berörs av planen och önskar behålla dessa i nuvarande läge. Om undanflyttning eller skydd av telekablar krävs för exploatering krävs förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

2.3.4. Avfall

Plats för gemensam uppställning av avfallskärl för tre fastigheter ska kunna anordnas inom planändringsområdet vid skaftvägens anslutning till Ledungsvägen. Insamling av avfall kommer endast att ske vid Ledungsvägen. På den gemensamma uppställningsplatsen ska det finnas tillräcklig plats för uppställning av två avfallskärl per fastighet, det vill säga utrymme för sex avfallskärl.

2.4. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

Då gällande detaljplan fortfarande gäller efter ändringen, förutsätts att platsens lämplighet för ändamålet redan är provat när planen fastställdes 1985. Inom fastigheten finns det företeelser som ändå kommer behöva beaktas inför nybyggnation inom planändringsområdet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Nedan anges vad som behöver beaktas och åtgärdas inför/ i samband med nybyggnation:

2.4.1. Förorenad mark

Inom fastigheten Täby Kyrkby 5:8 har det tidigare funnits en smedja och lokalerna har även hyrts ut till olika företag som bland annat bedrivit plåtslageri och lagring av

ljudanläggningar. Provtagning har genomförts och visat på att det inom delar av fastigheten finns föroreningar som överskrider gällande riktvärden för känslig markanvändning. Undersökning av markföroreningar har gjorts och sanering har påbörjats.

2.4.2. Radon

Det finns risk för radon i området. Byggnader ska utföras med radonsäker konstruktion.

2.4.3. Markförhållanden

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.

2.4.4. Buller och vibrationer

Fastigheten bedöms inte vara belastad med buller från vägtrafik. Trafikbullerutredning för buller från järnvägen har gjorts och värden har beräknats med trafikprognos för år 2050 som underlag. Det finns en 2,5 m hög bullerskärm vid gränsen mot järnvägen. Ekvivalent ljudnivå för bostadshuset som placeras närmast järnvägen beräknas till 53 dBA och maximal ljudnivå till 74 dBA. Uteplats som klarar bullerriktvärden 50 dBA och 70 dBA för huset närmast spåret kan ordnas om uteplatsen placeras så att bostadshuset och garage skyddar den. Fasadmaterial, fönster och uteluftsdon ska väljas i samråd med akustiker så att ljudkrav avseende trafikbuller inomhus uppfylls. Mätning av vibrationer har gjorts på bottenplattan i ett grannhus, Sättaren 21, som är placerat på samma avstånd till järnvägen som det närmaste föreslagna nya bostadshuset. På mätplatsen uppmättes vägda vibrationsnivåer på som högst 0.056 mm/s vägd hastighetsnivå som skall jämföras med riktvärdet som är 0.4 mm/s. Riktvärdet uppfylls med god marginal. Det betyder att det är sannolikt att riktvärdet även kan uppfyllas för ett nytt bostadshus med samma avstånd från järnvägen om det utförs med en likvärdig grundläggning.

2.4.5. Dagvattenhantering

Dagvatten ska tas omhand inom fastigheten enligt riktlinjer i kommunens dagvattenstrategi (antagen 2016-10-18). Det innebär att infiltration av ett 10 mm regn ska ske inom tomtmark och byggnader ska vara skyddade för översvämning vid skyfall. Minsta tomtstorlek är reglerad till 800 kvadratmeter vilket bedöms som en tillräcklig yta för rening och fördröjning av fastighetens dagvatten. Minst 50% av marken inom fastigheterna ska vara grönyta eller genomsläpplig utan växtlighet. Magasinsbehovet för ett 10 mm regn från tak- och vägytorna på de tre planerade fastigheterna är

beräknat till 2,7 m³ per fastighet, vilket motsvarar cirka 13 m² (2%) av de styckade fastigheternas grönyta.

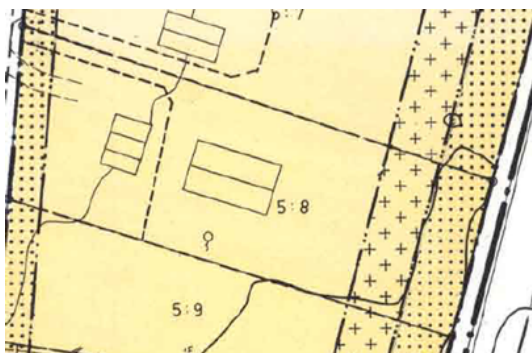
2.5. Översvämningsrisk

En lågpunktskartering och flödesanalys för ett regn på 100 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet (inklusive klimatfaktor 1,25) visar att det vatten som ansamlas på östra sidan av fastigheten kommer ifrån den norra och nordvästra delen av området. När lågpunkten i öst är uppfylld kan sedan vattnet rinna vidare söderut. För att fastigheterna ska klara att hantera skyfall utan att vattnet rinner vidare till angränsande fastigheter i större omfattning än idag ska den befintliga lågpunkten i den östra delen av befintlig fastighet bevaras. De nya byggnader som ska anläggas på den östligaste fastigheten närmast banvallen ska höjdsättas så att uppdämt vatten i lågpunkten inte innebär någon risk för byggnader. Genom att höjdsätta byggnaderna något högre än de angränsande fastigheternas marknivå minimeras risken för skador på byggnader.

För att undvika att vatten rinner direkt till banvallen bör en mindre vall anläggas vid fastighetens östra gräns. Vallen bör anläggas med samma höjd som grannfastigheternas marknivå.

2.6. Hantering av riksintressen

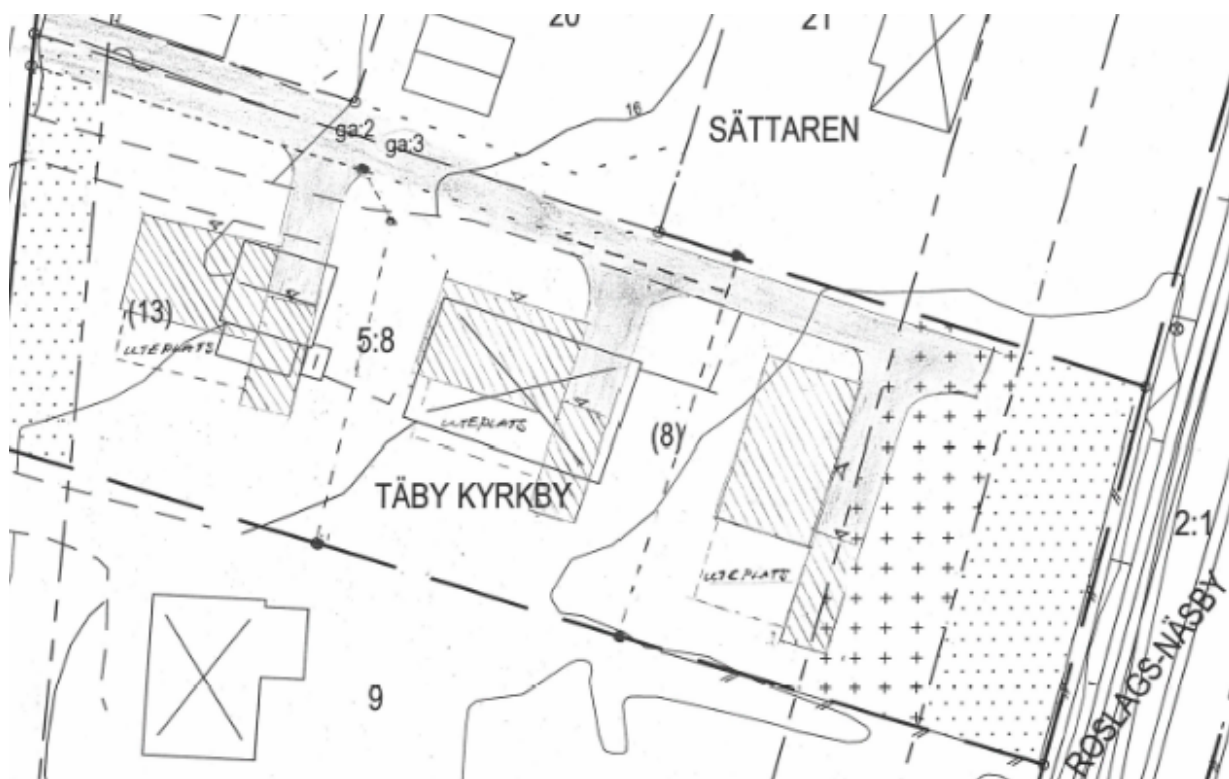
Planändringsområdet ligger i direkt anslutning till Roslagsbanan som har pekats ut som riksintresse för kommunikationer. Den skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen, detta innebär ett generellt skyddsavstånd på 25 meter. I riksintressepreciseringen är det angivet att markanvändning som innebär att människor inte vistas stadigvarande kan i vissa fall accepteras i zonen mellan 10 och 25 m från spårets ytterkant, dock gäller generellt ett skyddsavstånd på 25 meter.



Ovan till vänster detalj från plankarta S224 visar skyddsavståndet från Roslagsbanan som finns i gällande detaljplan. Ovan till höger detalj ur kommunens kartdatabas för användnings- och egenskapsgränser.

Skyddsavståndet är uppdelat i två områden, en 10 meter prickad zon (med prickar regleras mark som inte får bebyggas) från tomtgränsen, 14 meter från spårets ytterkant, därefter vidtar en zon med plusmark (mark där endast uthus och dylikt får byggas). Det sammanlagda skyddsavståndet är ca 25 meter. Föreslagna nya bostäder placeras utanför säkerhetszonen. Del av garage föreslås delvis ligga inom plusmarken, det vill säga där enligt detaljplan S224 "mark för uthus och dylikt" får placeras.

Då en säkerhetszon finns säkerställd i gällande detaljplan S224, bedöms ändringen, upphävande av tomtindelning och fastighetsplan inte inverka negativt på Roslagsbanan som riksintresse.



Skiss som visar den föreslagna bebyggelsens placering, tre villor med varsitt garage.

3. Genomförandefrågor

Eftersom förslaget endast syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser får planen ingen ny genomförandetid kopplad till sig (PBL 4 kap. 22§).

3.1. Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget innebär endast att fastighetsindelningsbestämmelsen Sättaren 0160-0106/1987, fastställd 1987-08-24 för fastigheten Täby kyrkby 5:8 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 detaljplaneändring vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en bestämd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

Förslaget 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.

Inför en byggnation på fastigheten behöver fastighetsägaren med hänsyn till närheten till Roslagsbanan inkomma med ”Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken” som skickas in till trafikförvaltningen. Denna går att finna på www.sll.se/bygga. Innan arbeten påbörjas skall samordning ha skett med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar. Alla kostnader som uppstår för trafikförvaltningen på grund av intrånget ska bäras av exploatören. SL:s föreskrifter ska följas.”

3.2. Planavtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan sökande och kommunen.

3.3. Miljökonsekvenser

3.3.1. Konsekvenser av planens genomförande

Mängden föroreningar från körytor och grönytor inom planområdet bedöms vara små. Uppkomna föroreningar bedöms kunna bindas in i marken inom planområdet, vilket innebär att det inte sker någon negativ påverkan på recipienten Vallentunasjön. Det innebär att planområdet inte bidrar till någon försämring av möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

4. Medverkande

Helena Wickholm, Christina Saltström, Tomas Ragnell, Anna Ahnström Dahlberg,
Anna Ahlstrand Naclér

Samhällsutvecklingskontoret

Birgitta Strömbäck

planarkitekt

Annelie Mellin

Tillförordnad planchef